

## **Prescriptions à caractère général**

## **Article 1 Champs d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique à la partie de territoire de la commune de VERDUN SUR GARONNE délimitée par le plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

## **Article 2 Division du territoire en zones**

La Z.P.P.A.U.P. se subdivise en trois zones portées au plan et qui font l'objet chacune d'un corps de prescriptions particulier.

La zone PU1, correspond à ce qu'il est convenu d'appeler la vieille ville, site patrimonial majeur composé de « la Ville » et de « la Bastide ».

La zone PU 2, site naturel associé au site patrimonial majeur, est un site situé au pied de la première terrasse, soumis aux risques de débordement de la Garonne et inconstructible.

La zone PU 3, site urbain associé au site patrimonial majeur, correspond au secteur des faubourgs accompagnant, en première terrasse, les principaux itinéraires d'accès à la vieille ville.

## **Article 3 Portée du règlement de la Z.P.P.A.U.P.**

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. constituent une servitude que doivent respecter les documents d'urbanisme réglementaires réglementant l'occupation et l'utilisation des sols (P.O.S., PAZ, lotissements, etc.).

Un projet ne peut être autorisé sur la partie de territoire communal couvert par la Z.P.P.A.U.P. que s'il satisfait tout à la fois les règles de la Z.P.P.A.U.P., les règles édictées par les documents d'urbanisme et, le cas échéant, les règles résultant d'autres servitudes affectant l'utilisation des sols créées en application de législations particulières.

Les dispositions du présent règlement n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire qui continuent à être régis par les règles de Protection de la loi du 31 décembre 1913.

Les dispositions du présent règlement suspendent les protections au titre des abords des Monuments Historiques (articles 13 bis et 13 ter de la loi de 1913) situés à l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P..

## **Article 4 Effets de la Z.P.P.A.U.P. sur la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol**

### 4.1 Règle générale

Les travaux situés dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. sont soumis à autorisation spéciale conformément aux dispositions de l'article 71 de la loi de 1983 et des articles suivants du code de l'urbanisme :

- . L 130.1 à L 130.6 (espaces boisés classés)
- . L 430.4 (permis de construire pour construction précaire à usage industriel)
- . R 130.4, R 130.5, R 130.8 (instruction de la demande de coupe et d'abattage d'arbre)
- . R 315.15, R 130.18, R 135.19, R 315.21 et R 315.21-1 (lotissement et divisions de propriétés - demande)
- . R 421.19, R 421.38-6, R 421.38-8 (permis de construire et Z.P.P.A.U.P.)
- . R 430.7, R 430.9, R 430.10, R 430.13, R 430.17 (permis de démolir)
- . R 441.6-4 (clôtures)
- . R 442.4-2, R 442.11-1 (installations et travaux divers)
- . R 443.9 (interdiction de camping et stationnement de caravanes)

Cette autorisation est délivrée par l'autorité compétente conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 4.2 Avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France

Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de protection doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qu'il relève du régime de (liste non exhaustive) :

- . permis de construire
- . permis de démolir
- . permis de lotir
- . installation et travaux divers
- . régimes déclaratifs et forestiers
- . ou d'une simple autorisation...

#### 4.3 Documentation des demandes de permis, des régimes déclaratifs ou d'autorisation

##### . État des lieux et diagnostic patrimonial

Aucune démolition ou aménagement d'une construction existante ne sera effectuée sans qu'un relevé de l'état des lieux n'ait été effectué.

Cette expertise patrimoniale comprendra :

- . la situation de la construction dans le parcellaire environnant,
- . le plan de toiture(s) de l'édifice ou des édifices présents sur la parcelle,
- . les plans, les façades et une coupe au moins, à l'échelle du 1/100° ou du 1/50° des constructions existantes et des clôtures ou des murs de soutènements en bordure de voies,
- . Un relevé photographique et/ou graphique des parties extérieures de l'édifice concerné et des constructions attenantes,
- . l'identification et le relevé, au moins photographique, des éléments de modénature significatifs,
- . le relevé des éléments archéologiques, effectué après sondages en tant que de besoin,
- . l'identification des matériaux de façade et de couverture.

##### . Le dossier projet

Le dossier projet doit rendre compte du projet dans son environnement architectural et urbain.

Il comprendra notamment:

Une note argumentaire exposant les choix architecturaux effectués en matière de réhabilitation ou de construction neuve.

Un ensemble de pièces graphiques comportant, les plans, les façades, une coupe au moins et le plan des toitures au 1/100° ou au 1/50°.

Ces documents feront apparaître outre la composition architecturale,

- . les modifications ou restaurations d'ouvertures,
- . l'implantation en façades des réseaux, coffrets et équipements divers, et particulièrement les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales,
- . l'indication des parties nues ou enduites avec indication des couleurs prévues,
- . les dispositions de la couverture et de ses ouvrages et équipements,
- . les dispositions prises pour la conservation d'éventuels vestiges archéologiques.

## **Article 5 Effets de la Z.P.P.A.U.P. sur l'occupation ou l'utilisation du sol**

### 5.1 Occupation et utilisation du sol interdits

- . Les dépôts de matériaux,
- . Les dépôts de véhicules usagés,
- . le camping, caravaning et installation de mobil home en dehors des terrains aménagés existants,
- . le stationnement de caravanes isolées,
- . les carrières.

### 5.2 Dispositions relatives au Patrimoine Archéologique

Conformément au décret N° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du Patrimoine Archéologique dans certaines procédures d'urbanisme et à l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées devra être saisi pour avis technique de tout dossier de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de démolir, de tout projet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol archéologique dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.

Ce principe d'information s'applique également aux projets de travaux de génie civil et, particulièrement, aux projets de travaux de voiries et de réseaux divers.

Sondages et études d'impact peuvent être prescrits pour déterminer l'ampleur et l'intérêt de vestiges archéologiques susceptibles d'être mis à jour.

Au delà des sites recensés, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Maire, à l'Architecte de Bâtiments de France et au Service Régional de l'Archéologie.

## **Article 6 Adaptations mineures et prescriptions particulières**

Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte dans la mesure du possible de la spécificité de chaque projet et du caractère particulier de son environnement.

De telles adaptations doivent être motivées par l'une des conditions suivantes : nature du sol, configuration de la parcelle ou caractère particulier des constructions voisines.

Par ailleurs, les raisons d'ordre archéologique, urbain, architectural ou paysager peuvent être invoquées.

réglement Bâtiments de France  
Verdun - sur - Garonne

## Prescriptions applicables à la zone PU 1



# SOMMAIRE

## REGLES DITES DE COHÉRENCE URBAINE :

Article 1	Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics.	08
Article 2	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	09
Article 3	Hauteur des constructions.	09
Article 4	Rythme parcellaire.	10

## PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'EXPRESSION ARCHITECTURALE

Article 5	Expression des niveaux.	11
Article 6	Expression des percements.	11
Article 7	Les vitrines commerciales et les enseignes.	12
Article 8	Volumétrie des façades sur rues et espaces publics.	14
Article 9	Les matériaux des façades.	14
Article 10	Les toitures.	18



## **Article 1 Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics**

### **1.1 Cas général**

. L'implantation des constructions à l'alignement le long des voies et espaces publics existants est la règle générale.

. Dans le cas exceptionnel de constructions existantes disposant d'une cour ou d'un jardin de devant sur rue, cette organisation est en général accompagnée d'un mur en maçonnerie percé d'un portail ou d'une porte ou d'un mur accompagné d'une grille.

Dans cette configuration, cette disposition qui matérialise l'alignement sur rue doit être maintenue.

### **1.2 Cas particulier des parcelles 1127,1128,1449 et 1450, à l'entrée de la place de l'Éperon.**

. Les constructions existantes sont positionnées en fond de parcelles et leur réhabilitation est autorisée selon cette implantation. Dans le cas d'implantation dans ces locaux d'activités ouvertes au public -commerces, services privés ou publics- les espaces non bâtis situés en avant seront exceptionnellement aménagés en espaces ouverts, associés à l'espace public.

### **1.3 Façades sur les remparts et retours Avenue Carnot et rue du Gué.**

. Les constructions en partie haute sont établies selon une logique d'implantation à partir des rues hautes -rue de la Bastide, rues de la Ville, place de la Cité- pour lesquelles la règle générale s'applique.

. A l'exception des constructions existantes avenue Carnot, aucune construction n'est autorisée en pied de remparts, excepté les éléments architectoniques constitutifs des remparts eux-mêmes, d'éventuels éléments confortatifs des dits remparts, ainsi que les murs de soutènement des jardins.

. Les stockages de matériaux et les citernes non enterrées sont interdits.

. Tout aménagement, de quelque nature que ce soit, concernant les remparts proprement dits ainsi que les pieds de remparts doit faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.



## **Article 2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 2.1 Règle générale

. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

### 2.2 Profondeur constructible des constructions existantes

. Les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sur l'ensemble du bâti existant, et ce quelle que soit la profondeur construite, à la condition que les parties de bâtiment concernées constituent le corps d'immeuble principal ou son accompagnement d'origine. Dans ce cas, il appartient au pétitionnaire d'en apporter la preuve à partir d'un relevé détaillé de l'immeuble.

### 2.3 Profondeur constructible des constructions neuves

. Il n'est pas imposé de profondeur constructible maximum ni d'obligation de retraits latéraux au-delà d'une profondeur limite, dans le cas des parcelles traversantes donnant sur deux rues et dans le cas de constructions comprises entre rues et remparts.

## **Article 3 Hauteur des constructions**

### 3.1 Cas des constructions existantes

. Les volumes principaux des constructions existantes et leur sens de faitage seront conservés.

. Toutefois, la surélévation d'un immeuble est possible. Elle est limitée à un niveau sans pouvoir excéder R+2 ou 10 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Qu'il s'agisse d'une surélévation partielle en retrait du plan des façades, d'une surélévation des façades par la création d'un niveau d'attique, ou d'une recomposition de la façade existante, dans tous les cas, le rythme architectural, les matériaux et leur mise en oeuvre devront être compatibles avec l'art de bâtir de l'immeuble existant.



### 3.2 Cas des constructions neuves

Le gabarit et la volumétrie de la (ou des) constructions (s) neuves (s) doit (doivent) correspondre sans heurt, en élévation et en volume, à la moyenne des constructions voisines sans pouvoir excéder R+2 ou 10 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

### 3.3 Principe d'une hauteur minimum

Toute construction neuve devra comporter au minimum un étage sur rez-de-chaussée.

### 3.4 Disposition générale à l'occasion des permis de construire

A l'occasion de tout projet portant modification de la volumétrie d'un immeuble existant ou faisant l'objet d'une construction neuve, la mise en place d'un gabarit in situ pourra être demandée pendant l'instruction du projet, afin de juger de l'impact de celui-ci sur le bâti existant et l'architecture environnante.

## **Article 4 Rythme parcellaire**

### 4.1 Cas des constructions existantes

La réhabilitation des façades doit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine lorsque des traces existent.

Dans le cas de réhabilitation simultanée de plusieurs immeubles contigus, le traitement des façades et des volumes s'attachera à préserver le rythme parcellaire d'origine et à restituer l'identité architecturale particulière de chacun des immeubles constitutifs -rythme de percements, couleur, toiture, etc.-.

### 4.2 Cas des constructions neuves

Le rythme parcellaire sera maintenu ou restauré et apparaîtra dans le rythme et la composition des façades et de la volumétrie.

Qu'il s'agisse d'une opération ponctuelle ou d'une opération sur plusieurs parcelles regroupées, une analyse du parcellaire d'origine et du parcellaire environnant sera fournie à l'appui du choix proposé.



4.3 Installations de commerces ou d'équipements ou de services à rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus

Dans le cas de l'installation d'un commerce à rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus (ou d'équipements ou de services), l'organisation des percements, accès, vitrines, etc. respectera la trame parcellaire et l'architecture de chaque immeuble concerné.

## **Article 5 Expression des niveaux**

5.1 Cas des constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux (proportion des pleins, proportion des fenêtres) et son expression en façade à l'aide de bandeaux, de corniches, etc. seront respectés ou rétablis.

5.2 Constructions neuves

Sauf cas de recherche architecturale particulière laquelle devra être menée en concertation étroite avec l'Architecte de Bâtiments de France, chaque niveau doit faire l'objet de percements distincts et de proportion hiérarchisée en façade.

La hauteur des rez-de-chaussée sera supérieure à celle des étages.

## **Article 6 Expression des percements**

6.1 Cas des constructions existantes

Tout percement existant et cohérent avec la logique de composition de l'ensemble des percements de la façade doit être préservé, restauré ou restitué.

Toute création de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante et s'insérer dans la composition d'ensemble en tenant compte du nombre de percements, de leur proportions et de leur hiérarchisation.

6.2 Cas des constructions neuves

Le nombre et le rythme des percements seront harmonisés avec la largeur de la parcelle avec le souci d'être cohérent avec les typologies riveraines.



### 6.3 Cas particulier des percements d'entrées de garage dans un immeuble existant

Le percement d'une porte de garage pourra être accepté si, en cohérence avec la composition de la façade et avec la typologie de l'immeuble, il peut se référer soit au registre des portes cochères ou des passages à rez-de-chaussée, soit au registre des entrées de grange ou de remises.

Dans ces cas, il devra avoir un traitement architectural en cohérence avec l'architecture de la façade : forme et proportion de la baie, modénature éventuelle, menuiserie peinte de la porte, etc.

## Article 7 Les vitrines commerciales et les enseignes

### 7.1 L'organisation des percements

. Tout projet d'aménagement, de création ou de modification d'une devanture commerciale devra être composé en fonction de la totalité de la façade qui fera l'objet d'un relevé d'ensemble et d'une campagne de sondages afin d'identifier les traces d'éventuels percements anciens dans la façade existante.

. Le (ou les) percement (s) de la (ou des) vitrine (s) doit (doivent) être en rapport avec l'organisation générale des percements et être compatible (s) avec l'expression logique des descentes de charge.

. Les éléments de façade commerciale d'un établissement installé sur plusieurs parcelles ou immeubles contigus devront respecter l'expression du rythme parcellaire et l'identité architecturale de chaque immeuble : les vitrines seront fractionnées en autant d'unités que nécessaire pour respecter cette règle.

### 7.2 Les vitrines proprement dites

. Dans le cas d'implantation en retrait du nu de la façade maçonnerie, les menuiseries des vitrines pourront être en bois ou en métal, à condition d'être peintes.

. Dans le cas d'implantation en légère saillie sur la maçonnerie existante, cas d'une devanture « en applique », seuls les ensembles menuisés en bois peints sont autorisés.

. La (ou les) devanture (s) projetée (s) ne devra (devront) pas masquer les entrées des immeubles.



- . La (ou les) devanture (s) projetée (s) devra (devront) se limiter au rez-de-chaussée.  
Elle (s) ne devra (devront) pas masquer les éléments architecturaux des étages tels que balcons, corniches, bandeaux, entablements, etc.
- . Les dispositifs de protection de type grille ou volets métalliques seront situés en arrière de la vitrine et non apparents en façade.
- . Les protections solaires seront du type bannes ou stores toile sans lambrequin et devront être cohérentes avec le rythme de la devanture. Elles teinte toile naturelle écrue ou de couleur unie, sans motifs décoratifs.

### 7.3 Les enseignes et les pré-enseignes

#### Rappel :

- . La publicité est interdite.
- . Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.
- . Les pré-enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### . Les enseignes

- . Les enseignes sont limitées à deux par établissement.
- . Elles pourront être du type « à plat » sur le mur ou parallèles au mur ou « en drapeau », dans un plan perpendiculaire au mur.
- . Dans le cas d'enseignes « à plat », il s'agira de lettres découpées sur le mur, ou de lettres peintes (ou sablées) sur la vitrine ou sur la devanture.
- . Dans le cas d'enseignes en drapeau, le débord maximum autorisé est limité à 0,70 m et leur surface est limitée à 0,50 m<sup>2</sup>.  
Elles seront réalisées en métal découpé et peint, ou forgé.  
Elles seront positionnées en tenant compte de l'architecture de la façade, à une hauteur comprise entre 4 et 6 mètres.  
Dans tous les cas, elles seront en harmonie avec la composition de la façade existante.

#### . Les pré-enseignes

Les pré-enseignes pourront être autorisées, à condition d'être :

- . limitées à une par établissement.
  - . du type chevalet, non scellé au sol et d'une surface de 1,5 m<sup>2</sup> maximum.
  - . du type support bois ou métal peint.
- Elles seront en harmonie avec la qualité des lieux.



## **Article 8 Volumétrie des façades sur rues et espaces publics**

### 8.1 Volumes en saillie

La création de balcons ne sera autorisée ni dans le cas de réhabilitation ni dans le cas de construction neuve.

Dans le cas exceptionnel de constructions existantes munies de balcons (cas de la façade sur les remparts et de la place de l'Éperon) leur maintien pourra être autorisé s'ils font partie de l'architecture d'origine ou s'ils sont en accord avec l'architecture d'ensemble de la façade.

La réalisation de logettes, oriels, bow window pourra être autorisée dans le cas de constructions neuves dans la mesure où ils respectent les autres prescriptions réglementaires (rythme parcellaire, rythme des percements, hiérarchie entre les niveaux, etc.).

### 8.2 Volumes en retrait

Peuvent être autorisés les galeries en rez-de-chaussée, les loggias à l'étage, voire les motifs d'attiques au dernier niveau, à condition que les éléments porteurs de ceux-ci s'établissent selon un rythme cohérent avec les appuis et les descentes de charge des façades.

## **Article 9 Les matériaux des façades**

### 9.1 Les murs de façade

La maçonnerie enduite au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments naturels incorporés à la préparation de l'enduit. Ils ne pourront en aucun cas être peints.

La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Une palette d'essais en place pourra être demandée par l'Architecte de Bâtiments de France avant le choix définitif de la couleur et de la texture de l'enduit.

Les enduits ciment sont interdits.



. La maçonnerie en brique apparente

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyées au mortier de chaux.

Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés.

Ils ne pourront être ni peints, ni sablés.

Ils pourront, le cas échéant, si le caractère architectural le justifie, être badigeonnés.

. Modénatures et décors

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants : soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étages, encadrement de baies, clés, frontons, corniches, etc.

Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments seront rétablis selon les matériaux et les profils d'origine tels que la pierre (exceptionnellement) ou la brique (cas général).

Ces éléments pourront, le cas échéant et si le caractère de l'architecture le justifie être badigeonnés.

Ces éléments ne pourront pas être peints.

Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits.

Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.

. Les murs à pans de bois

En règle générale les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie.

Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on pourra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble.

## 9.2 Les murs pignons

. Les murs pignons en maçonnerie enduite au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes des murs pignons doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couleur et la texture de finition seront en accord avec les façades avant et arrières de l'immeuble.



#### . Les murs pignons à pan de bois

Les murs pignons en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable.

La couleur et la texture de finition seront en accord avec les façades avant et arrières de l'immeuble.

### 9.3 Les murs de clôtures et les murs de soutènement

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en brique apparente et/ou en galets de Garonne seront restaurés selon leur technique d'origine.

Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection en éléments de brique ou en carreaux de terre cuite. Ces éléments ne pourront en aucun cas être peints.

### 9.4 Les réseaux et équipements techniques en façade

#### . Les réseaux publics

Les passages horizontaux de câbles en façade doivent être disposés de la manière la plus discrète possible en suivant les éléments de modénature horizontale existants (bandeaux, moulures, corniches, etc.).

Dans leur passage vertical, ils seront dans la mesure du possible, soit dissimulés dans la maçonnerie, soit associés à un élément vertical de l'architecture de la façade.

#### . les réseaux privés

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade.

Aucune canalisation d'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade.

Seules les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales (confert, article 10 Toitures) sont autorisées.

A titre exceptionnel, et dans le cas où aucune autre solution technique ne serait envisageable, des dispositions spécifiques pourront être autorisées en ce qui concerne la façade de la « Roche ». Celles-ci devront être arrêtées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.



. Les coffrets de comptage

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

. Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs...

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale. Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade. Les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

## 9.5 Les menuiseries

. Les menuiseries seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures ou vernis.

Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de production de l'immeuble seront conservées.

Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

. Les contrevents et volets seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures ou vernis.

Les volets roulants sont interdits.

. Les portes et portails seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures et vernis.

Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble seront préservés.

. Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc. seront conservés et restaurés.



## 9.6 Cas des constructions neuves

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.

Le recours à des matériaux traditionnels et la peinture des menuiseries sont des facteurs de cohérence.

Sauf recherche architecturale particulière menée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'ensemble des prescriptions énoncées ci-avant s'applique.

## Article 10 Les toitures

### 10.1 Les matériaux de couverture

Les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtières, faîtages, rives, etc.) seront en tuile canal de terre cuite, soit anciennes, soit de couleur et de texture analogue aux tuiles anciennes.

Lorsqu'un édifice exceptionnel, tel que le clocher de l'église Saint Michel par exemple, est couvert depuis son origine d'un autre matériau, celui-ci sera conservé et restauré dans les règles de l'art propres à ce matériau.

### 10.2 Pentés et sens des couvertures

D'une manière générale, les pentes de couverture seront voisines de 33%.

Le sens des faîtages et le sens des pentes de la construction d'origine seront conservés

Dans le cas de constructions neuves, sauf configuration particulière, les égouts et les faîtages seront parallèles à la façade sur rue ou espace publique.

Les toitures des immeubles d'angle seront traités en croupe.

### 10.3 Corniches, génoises, débords de toiture

Les corniches et les génoises existantes seront conservées, restaurées ou restituées en fonction de l'architecture d'origine en cas de disparition, en utilisant les matériaux et leur mise en oeuvre conformes à l'art de bâtir local.



- . Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.
- . En règle générale et sauf exception motivée, la reprise des eaux pluviales sera réalisée par des gouttières en zinc demi-rondes. Dans certains cas particuliers, et par souci de dégager le motif de corniche ou de génoise, on pourra réaliser un chéneau encaissé en retrait de la ligne d'égout.
- . Les descentes d'eau pluviale seront composées avec l'ensemble de la façade et de préférence disposées aux extrémités latérales.

#### 10.4 Les lucarnes

La création de lucarnes n'est pas autorisée.

#### 10.5 Les percements en toiture et les puits de jour

- . Les percements autorisés sont :
  - . les tabatières en fonte,
  - . les fenêtres de toit de type Velux de petite dimension (0,50 m<sup>2</sup> maximum par unité). Leur surface n'excédera pas 2 % de la surface couverte par unité de toit. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente.
  - . les dispositifs de sécurité de type désenfumage qui devront être réalisés dans le plan du toit.
- . L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.
- . Les puits de jour couverts de verrières sont autorisés, soit dans le plan de la toiture, soit en creux. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

#### 10.6 Les émergences

- . Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite. Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée. L'ouvrage sera réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou exceptionnellement en brique apparente.



Ses dimensions minimum seront de 0,40 x 0,80 m ; il sera implanté au plus près du faîtage.

. Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et une seule parabole seront autorisées pour l'ensemble des logements.



## **Prescriptions applicables à la zone PU 2**

. Zone naturelle soumise au risque de débordement de la Garonne, les seules constructions autorisées sont celles liées à des programmes sportifs ou de loisir de plein air et de nature.  
Les constructions liées à ces équipements n'excéderont pas un niveau.

. Pour les autres activités déjà existantes sur le site (activités agricoles et/ou industrielles, ainsi que quelques maisons d'habitation) seuls sont autorisés les travaux d'entretien liés au maintien de l'activité ou de la fonction.

. Ne sont autorisés sur la zone que les panneaux de jalonnement, d'information touristique et de signalisation routière, à l'exclusion de tout affichage publicitaire.

. Tous travaux d'aménagement ou de construction, quel qu'en soit la nature, doivent faire l'objet de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Prescriptions applicables à la zone PU 3

# SOMMAIRE

## RÈGLES DITES DE COHÉRENCE URBAINE :

Article 1	Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics.	25
Article 2	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	25
Article 3	Hauteur des constructions.	26
Article 4	Rythme parcellaire.	26

## PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'EXPRESSION ARCHITECTURALE

Article 5	Expression des niveaux.	27
Article 6	Expression des percements.	27
Article 7	Les vitrines commerciales et les enseignes.	28
Article 8	Les matériaux des façades.	30
Article 9	Les toitures.	33

## **Article 1 Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics**

### 1.1 Cas général

. L'implantation des constructions à l'alignement le long des voies et espaces publics existants est la règle générale.

. Dans le cas exceptionnel de constructions existantes disposant d'une cour ou d'un jardin de devant sur rue, cette organisation est en général accompagnée d'un mur en maçonnerie percé d'un portail ou d'une porte, ou d'un mur accompagné d'une grille.

Dans cette configuration, cette disposition qui matérialise l'alignement sur rue doit être maintenue.

### 1.2 Cas particulier des parcelles situées en entrée de ville, sur le CD 6 et le CD 26, ainsi que dans le quartier des Fâcheries.

. L'implantation des constructions se fera soit à l'alignement, soit en recul de 4 mètres.

Dans le cas d'implantation en recul, l'alignement sera marqué de façon continue par un mur élevé à 1,50 m minimum ou par une grille à barraudage droit sur muret.

## **Article 2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### 2.1 Règle générale

. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

### 2.2 Profondeur constructibles des constructions existantes

Les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sur l'ensemble du bâti existant, et ce quelle que soit la profondeur construite, à la condition que les parties de bâtiment concernées constituent le corps d'immeuble principal ou son accompagnement d'origine. Dans ce cas, il appartient au pétitionnaire d'en apporter la preuve à partir d'un relevé détaillé de l'immeuble.

2.3 Cas particulier des parcelles situées en entrée de ville, sur le CD 6 et le CD 26, ainsi que dans le quartier des Fâcheries.

Les constructions devront être implantées soit en limite de propriété, soit à une distance de la (ou des) limite (s) séparative (s) d'au moins 4 mètres.

### **Article 3 Hauteur des constructions**

3.1 Cas général

La hauteur des constructions est limitée à R+2+ combles et à 10 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

3.2 Cas des constructions existantes

Les volumes principaux des constructions existantes et leur sens de faitage seront conservés.

Toutefois, la surélévation d'un immeuble est possible. Elle est limitée à un niveau, à condition de ne pas dépasser R+2+ combles et 10 mètres à l'égout.

Qu'il s'agisse d'une surélévation partielle en retrait du plan des façades, d'une surélévation des façades par la création d'un niveau d'attique, ou d'une recomposition de la façade existante, dans tous les cas, le rythme architectural, les matériaux et leur mise en oeuvre devront être compatibles avec l'art de bâtir de l'immeuble existant.

### **Article 4 Rythme parcellaire**

4.1 Cas des constructions existantes

La réhabilitation des façades doit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine lorsque des traces existent.

Dans le cas de réhabilitation simultanée de plusieurs immeubles contigus, le traitement des façades et des volumes s'attachera à préserver le rythme parcellaire d'origine et à restituer l'identité architecturale particulière de chacun des immeubles constitutifs -rythme de percements, couleur, toiture, etc.-.

#### 4.2 Cas des constructions neuves

Le rythme parcellaire sera maintenu ou restauré et apparaîtra dans le rythme et la composition des façades et de la volumétrie.

Qu'il s'agisse d'une opération ponctuelle ou d'une opération sur plusieurs parcelles regroupées, une analyse du parcellaire d'origine et du parcellaire environnant sera fournie à l'appui du choix proposé.

#### 4.3 Installations de commerces ou d'équipements ou de services à rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus

Dans le cas de l'installation d'un commerce à rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus (ou d'équipements ou de services), l'organisation des percements, accès, vitrines, etc. respectera la trame parcellaire et l'architecture de chaque immeuble concerné.

### **Article 5 Expression des niveaux**

#### 5.1 Cas des constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux (proportion des pleins, proportion des fenêtres) et son expression en façade à l'aide de bandeaux, de corniches, etc. seront respectés ou rétablis.

#### 5.2 Constructions neuves

Sauf cas de recherche architecturale particulière laquelle devra être menée en concertation étroite avec l'Architecte de Bâtiments de France, chaque niveau doit faire l'objet de percements distincts et de proportion hiérarchisée en façade.

La hauteur des rez-de-chaussée sera supérieure à celle des étages.

### **Article 6 Expression des percements**

#### 6.1 Cas des constructions existantes

Tout percement existant et cohérent avec la logique de composition de l'ensemble des percements de la façade doit être préservé, restauré ou restitué.

. Toute création de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante et s'insérer dans la composition d'ensemble en tenant compte du nombre de percements, de leur proportions et de leur hiérarchisation.

## 6.2 Cas des constructions neuves

Le nombre et le rythme des percements seront harmonisés avec la largeur de la parcelle avec le souci d'être cohérent avec les typologies riveraines.

## 6.3 Cas particulier des percements d'entrées de garage dans un immeuble existant

Le percement d'une porte de garage pourra être accepté si, en cohérence avec la composition de la façade et avec la typologie de l'immeuble, il peut se référer soit au registre des portes cochères ou des passages à rez-de-chaussée, soit au registre des entrées de grange ou de remises.

Dans ces cas, il devra avoir un traitement architectural en cohérence avec l'architecture de la façade : forme et proportion de la baie, modénature éventuelle, menuiserie peinte de la porte, etc.

# **Article 7 Les vitrines commerciales et les enseignes**

## 7.1 L'organisation des percements

. Tout projet d'aménagement, de création ou de modification d'une devanture commerciale devra être composé en fonction de la totalité de la façade qui fera l'objet d'un relevé d'ensemble et d'une campagne de sondages afin d'identifier les traces d'éventuels percements anciens dans la façade existante.

. Le (ou les) percement (s) de la (ou des) vitrine (s) doit (doivent) être en rapport avec l'organisation générale des percements et être compatible (s) avec l'expression logique des descentes de charge.

. Les éléments de façade commerciale d'un établissement installé sur plusieurs parcelles ou immeubles contigus devront respecter l'expression du rythme parcellaire et l'identité architecturale de chaque immeuble : les vitrines seront fractionnées en autant d'unités que nécessaire pour respecter cette règle.

## 7.2 Les vitrines proprement dites

. Dans le cas d'implantation en retrait du nu de la façade maçonnée, les menuiseries des vitrines pourront être en bois ou en métal, à condition d'être peintes.

. Dans le cas d'implantation en légère saillie sur la maçonnerie existante, cas d'une devanture « en applique », seuls les ensembles menuisés en bois peints sont autorisés.

. La (ou les) devanture (s) projetée (s) ne devra (devront) pas masquer les entrées des immeubles.

. La (ou les) devanture (s) projetée (s) devra (devront) se limiter au rez-de-chaussée.  
Elle (s) ne devra (devront) pas masquer les éléments architecturaux des étages tels que balcons, corniches, bandeaux, entablements, etc.

. Les dispositifs de protection de type grille ou volets métalliques seront situés en arrière de la vitrine et non apparents en façade.

. Les protections solaires seront du type bannes ou stores toile sans lambrequin et devront être cohérentes avec le rythme de la devanture. Elles seront teinte toile naturelle écruée ou de couleur unie, sans motifs décoratifs.

## 7.3 Les enseignes et les pré-enseignes

Rappel :

. La publicité est interdite.

. Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

. Les pré-enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

. Les enseignes

. Les enseignes sont limitées à deux par établissement.

. Elles pourront être du type « à plat » sur le mur ou parallèles au mur ou « en drapeau », dans un plan perpendiculaire au mur.

. Dans le cas d'enseignes « à plat », il s'agira de lettres découpées sur le mur, ou de lettres peintes (ou sablées) sur la vitrine ou sur la devanture.

. Dans le cas d'enseignes en drapeau, le débord maximum autorisé est limité à 0,70 m et leur surface est limitée à 0,50 m<sup>2</sup>.

Elles seront réalisées en métal découpé et peint, ou forgé.  
Elles seront positionnées en tenant compte de l'architecture de la façade, à une hauteur comprise entre 4 et 6 mètres.  
Dans tous les cas, elles seront en harmonie avec la composition de la façade existante.

#### . Les pré-enseignes

Les pré-enseignes pourront être autorisées, à condition d'être :  
. limitées à une par établissement.  
. du type chevalet, non scellé au sol et d'une surface de 1,5 m<sup>2</sup> maximum.  
. du type support bois ou métal peint.  
Elles seront en harmonie avec la qualité des lieux.

## **Article 8 Les matériaux des façades**

### 8.1 Les murs de façade

#### . La maçonnerie enduite au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments naturels incorporés à la préparation de l'enduit. Ils ne pourront en aucun cas être peints.

La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Une palette d'essais en place pourra être demandée par l'Architecte des Bâtiments de France avant le choix définitif de la couleur et de la texture de l'enduit.

Les enduits ciment sont interdits.

#### . La maçonnerie en brique apparente

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyés au mortier de chaux.

Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés.

Ils ne pourront être ni peints, ni sablés.

Ils pourront, le cas échéant, si le caractère architectural le justifie, être badigeonnés.

### Modénatures et décors

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants : soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étages, encadrement de baies, clés, frontons, corniches, etc.

Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments seront rétablis selon les matériaux et les profils d'origine tels que la pierre (exceptionnellement) ou la brique (cas général).

Ces éléments pourront, le cas échéant et si le caractère de l'architecture le justifie être badigeonnés.

Ces éléments ne pourront pas être peints.

Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits.

Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.

### Les murs à pans de bois

En règle générale les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie.

Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on pourra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble.

## 8.2 Les murs pignons

### Les murs pignons en maçonnerie enduite au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes des murs pignons doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couleur et la texture de finition seront en accord avec les façades avant et arrières de l'immeuble.

### Les murs pignons à pan de bois

Les murs pignons en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable.

La couleur et la texture de finition seront en accord avec les façades avant et arrières de l'immeuble.

### 8.3 Les murs de clôtures et les murs de soutènement

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en brique apparente et/ou en galets de Garonne seront restaurés selon leur technique d'origine.

Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection en éléments de brique ou en carreaux de terre cuite. Ces éléments ne pourront en aucun cas être peints.

### 8.4 Les réseaux et équipements techniques en façade

#### Les réseaux publics

Les passages horizontaux de câbles en façade doivent être disposés de la manière la plus discrète possible en suivant les éléments de modénature horizontale existants (bandeaux, moulures, corniches, etc.).

Dans leur passage vertical, ils seront dans la mesure du possible, soit dissimulés dans la maçonnerie, soit associés à un élément vertical de l'architecture de la façade.

#### les réseaux privés

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade.

Aucune canalisation d'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade.

Seules les canalisation d'évacuation d'eau pluviales (confert, article 10 Toitures) sont autorisées.

#### Les coffrets de comptage

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

#### Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs...

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale.

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade. Les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

## 8.5 Les menuiseries

. Les menuiseries seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures ou vernis.

Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de production de l'immeuble seront conservées.

Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

. Les contrevents et volets seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures ou vernis.

Les volets roulants sont interdits.

. Les portes et portails seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures et vernis.

Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble seront préservés.

. Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc. seront conservés et restaurés.

## 8.6 Cas des constructions neuves

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.

Le recours à des matériaux traditionnels et la peinture des menuiseries sont des facteurs de cohérence.

Sauf recherche architecturale particulière menée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'ensemble des prescriptions énoncées ci-avant s'applique.

## Article 9 Les toitures

### 9.1 Les matériaux de couverture

Les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtiers, faîtages, rives, etc.) seront en tuile canal de terre cuite, soit anciennes, soit de couleur et de texture analogue aux tuiles anciennes.

. Lorsqu'un édifice exceptionnel est couvert depuis son origine d'un autre matériau, celui-ci sera conservé et restauré dans les règles de l'art propres à ce matériau.

## 9.2 Pentes et sens des couvertures

. D'une manière générale, les pentes de couverture seront voisines de 33%.

. Le sens des faîtages et le sens des pentes de la construction d'origine seront conservés

. Dans le cas de constructions neuves, sauf configuration particulière, les égouts et les faîtages seront parallèles à la façade sur rue ou espace publique.

Les toitures des immeubles d'angle seront traités en croupe.

## 9.3 Corniches, génoises, débords de toiture

. Les corniches et les génoises existantes seront conservées, restaurées ou restituées en fonction de l'architecture d'origine en cas de disparition, en utilisant les matériaux et leur mise en oeuvre conformes à l'art de bâtir local.

. Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.

. En règle générale et sauf exception motivée, la reprise des eaux pluviales sera réalisée par des gouttières en zinc demi-rondes. Dans certains cas particuliers, et par souci de dégager le motif de corniche ou de génoise, on pourra réaliser un chéneau encaissé en retrait de la ligne d'égout.

. Les descentes d'eau pluviale seront composées avec l'ensemble de la façade et de préférence disposées aux extrémités latérales.

## 9.4 Les lucarnes

La création de lucarnes n'est pas autorisée.

## 9.5 Les percements en toiture et les puits de jour

. Les percements autorisés sont :

- . les tabatières en fonte,
- . les fenêtres de toit de type Velux de petite dimension (0,50 m<sup>2</sup> maximum par unité). Leur surface n'excédera pas 2 % de la surface

couverte par unité de toit. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente.

. les dispositifs de sécurité de type désenfumage qui devront être réalisés dans le plan du toit.

. L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.

. Les puits de jour couverts de verrières sont autorisés, soit dans le plan de la toiture, soit en creux. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

#### 9.6 Les émergences

. Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite.

Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée.

L'ouvrage sera réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou exceptionnellement en brique apparente.

Ses dimensions minimum seront de 0,40 x 0,80 m ; il sera implanté au plus près du faîtage.

. Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

. Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et une seule parabole seront autorisées pour l'ensemble des logements.