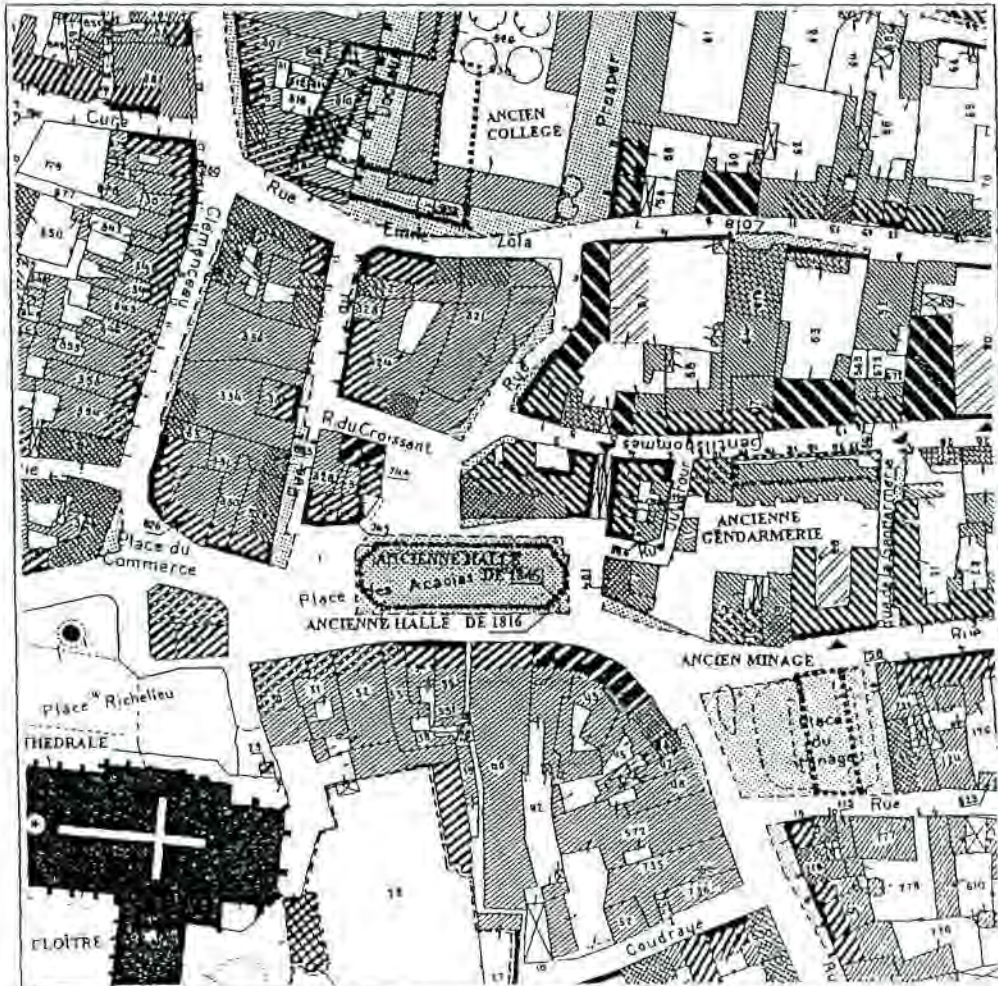


Z.P.P.A.U.P. de Luçon



2 - Prescriptions réglementaires

DECEMBRE 1998

Maitres d'ouvrage :

Commune de Luçon

Ministère de la Culture & de la Communication

Chargés d'étude :

LEMOINE Jean & STEFF Yves Architectes urbanistes

GEFFARD Stéphane Architecte collaborateur

SOMMAIRE

A - DISPOSITIONS GENERALES.....	p.	3
1 . LEGISLATION	p.	3
2 . CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE	p.	3
3 . PERMIS DE DEMOLIR & PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE	p.	3
• Constructions remarquables		
• Constructions protégées		
• Constructions d'accompagnement		
• Immeuble non protégé		
• Mur de clôture ou grille		
• Eléments divers : porches, détails de façade remarquables, calvaires...		
4 . ESPACES NON CONSTRUCTIBLES	p.	6
• Espaces de dégagement visuel		
• Masses boisées, parcs, arbres isolés et en alignement		
5 . PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR, DES PERMIS DE CONSTRUIRE & DES DECLARATIONS DE TRAVAUX	p.	6
6 . PUBLICITES - ENSEIGNES	p.	6
7 . PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	p.	6
8 . Z.P.P.A.U.P. et P.O.S.	p.	7
9 . CHAMP D'APPLICATION	p.	7
10 . CAS PARTICULIERS DES SITES & MONUMENTS CLASSES	p.	7
• Liste des monuments protégés au titre des Monuments Historiques		
 B - PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	 p.	 9
1 . CHAMP D'APPLICATION ET OBJECTIFS	p.	9
2 . OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES	p.	9
3 . ACCES & VOIRIES	p.	9
4 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	p.	9
5 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	p.	10
6 . HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	p.	11
7 . ASPECT EXTERIEUR	p.	13
a) Restauration d'édifice protégé ou d'architecture d'accompagnement		
b) Restauration d'immeuble non protégé		
c) Construction neuve		
d) Extension et les cabane de jardin		
e) Clôture		
f) Architecture commerciale		
g) Réseaux divers et équipements urbains		
8 . STATIONNEMENTS DES VEHICULES	p.	22
9 . ESPACES LIBRES & PLANTATIONS	p.	22
 C - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PARTIES DE ZONE A RESTRUCTURER.....	 p.	 23
A . ZONE DITE DU GRAND SEMINAIRE	p.	24
B . ZONE DE LA GARE	p.	25
C . ZONE DE SAINT-JAMES	p.	27
 D - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ESPACES PUBICS	 p.	 28

A. DISPOSITIONS GENERALES

1. LEGISLATION

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

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

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

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

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

- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.

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

2. CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

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

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

L'Architecte des bâtiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce

désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme. (circulaire n° 85.45 du 1 Juillet 1985)

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

3. PERMIS DE DEMOLIR & PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE

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

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

- L'instruction du permis de démolir, du permis de construire et des déclarations de travaux devra prendre en compte les résultats de l'inventaire du patrimoine figurant sur le "Plan réglementaire" à l'échelle du 1/1 250ème et l'analyse du patrimoine architectural contenue dans le "Rapport de présentation". En cas d'incertitude ou d'erreur dans l'identification d'une construction sur le Plan Réglementaire, son statut sera précisé par le Maire après avis de l'Architecte de Bâtiments de France, au vu du Rapport de Présentation et des prescriptions qui suivent.

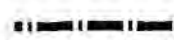
• Constructions remarquables

Ce sont des constructions exceptionnelles, comme les principales églises et monuments qui structurent le paysage de la ville et témoignent de son histoire. Elles ne peuvent donc pas être démolies et doivent être restaurées suivant leurs dispositions d'origine. Ces constructions sont, pour la plupart, déjà protégées au titre des Monuments Historiques et restent donc soumises à leur propre législation.

• Constructions protégées

Ils s'agit des constructions repérées sur le "Plan réglementaire" comme représentative d'une des typo-

Légende de la Z.P.P.A.U.P.



Périmètre de la Z.P.P.A.U.P.



Contour des îlots au plan cadastral de 1816



Emplacement des bâtiments disparus



CONSTRUCTIONS REMARQUABLES



Bâtiment ou partie de bâtiment protégé au titre des Monuments Historiques

CONSTRUCTIONS PROTEGEES



Construction ou présence de vestiges du XVIIème et antérieurs



Hôtel de type XVIIIème



Maison poitevine du XVIIIème et XIXème



Construction à chaînage et encadrement saillants type XIXème

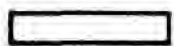


Construction éclectique fin XIXème, début XXème



Construction des années 1920 à 1940

CONSTRUCTIONS ATYPIQUES PROTEGEES



Bâtiment public, religieux de diverses époques



Entrepôt, bâtiment artisanal, commercial ou industriel, commun d'habitation



CONSTRUCTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

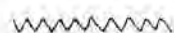


CONSTRUCTIONS NON PROTEGEES

AUTRES ELEMENTS PROTEGES



Mur



Grille



Porche et porte, détail de façade remarquable

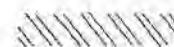


Calvaire, édicule, monument commémoratif

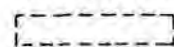


Pavillon de jardin

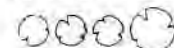
ESPACES NON CONSTRUCTIBLES PROTEGES



Espace de dégagement visuel



Masse boisée et parc



Arbre isolé et en alignement

ZONES SOUMISES A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES



Zone à restructurer

Espaces publics (désignés au règlement et repérés sur le plan réglementaire en couleur)

logies décrites dans le "Rapport de présentation". Elles ne peuvent pas être démolies. Elles doivent être soigneusement restaurées et, si nécessaire, rétablies dans leur état d'origine. Elles pourront, cependant, recevoir des modifications mineures, sous réserve que celles-ci n'altèrent pas leur homogénéité architecturale et restent cohérentes avec les dispositions décrites dans le "Rapport de présentation" (Analyse du patrimoine architectural).

Si ces constructions sont trop dégradées pour être restaurées, il devra être envisagé une reconstruction reprenant la volumétrie du bâtiment d'origine et réintégrant, autant que possible, les fragments d'architecture intéressants de celui-ci.

• **Constructions atypiques (bâtiments publics, entrepôts, locaux industriels, artisanaux ou commerciaux, communs d'habitations ...) protégées**

Ces constructions témoignent des activités qui ont structuré la ville; leur volume ou leur mode de construction particulier; elles sont en général des points de repères du paysage urbain; il est important d'en garder la mémoire surtout lorsqu'elles présentent de réelles qualités architecturales. Elles doivent donc être protégées comme celles décrites au paragraphe précédent et restaurées selon les techniques et les matériaux d'origine. En cas de réhabilitation pour un nouvel usage, il faudra particulièrement veiller à ce que celui-ci soit compatible avec la préservation du caractère spécifique de chaque bâtiment, même si certaines transformations peuvent être acceptées cas par cas.

• **Constructions d'accompagnement**

Ces constructions constituent le complément architectural et urbain des constructions protégées; ce sont soit des constructions qui auraient pu être protégées mais dont l'aspect a été dénaturé à l'occasion de travaux antérieurs, soit des constructions dont l'intérêt architectural est plus faible (constructions à simple rez-de-chaussée, en particulier).

Ces constructions doivent se prolonger dans le temps. Le permis de démolir peut suivant les cas être accepté si la démolition ne perturbe pas la logique urbaine, ou n'être accordé que s'il est suivi d'une reconstruction. Il peut être refusé en cas de découverte d'éléments intérieurs intéressant l'Archéologie ou l'Histoire, par le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et après avis du Conservateur Régional de l'Archéologie. Leur restauration ou modifications éventuelles doivent rester cohérentes avec les dispositions décrites dans le "Rapport de présentation" (Analyse du patrimoine architecturale).

• **Immeuble non protégé**

Il s'agit d'immeubles sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégés; il s'agit aussi de constructions de la deuxième moitié du XX^e siècle, trop récentes pour être évaluées en terme de patrimoine. L'autorisation de démolir pourra être accordée, sous réserve d'un complément d'information portant en particulier sur l'intérieur et sur les façades arrière et sous réserve que la démolition n'entraîne pas la création d'une situation urbaine dévalorisant l'environnement bâti et naturel.

• **Mur de clôture ou grille**

L'inventaire du patrimoine a permis d'identifier les murs de clôture ou les grilles existants qui contribuent à la qualité de la continuité des ensembles bâtis. L'objectif est de les conserver; ils ne peuvent donc pas être démolis, sauf s'il s'agit de créer un nouveau portail ou une construction à l'alignement. Cependant, s'ils sont en mauvais état ou peu esthétiques, ils peuvent être reconstruits. En aucun cas, ils ne peuvent laisser la place à un vide, qui constituerait une interruption de la continuité bâtie.

Les murs situés à l'intérieur des terrains (en général non repérés sur le plan) doivent être maintenus dans les mêmes conditions à moins d'un projet global de restructuration ayant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France et du Maire.

• **Éléments ponctuels :**

**poche, porte, détail de façade remarquable
pavillon de jardin,
calvaire, monument commémoratif,...**

Ces éléments devront être maintenus en place ou exceptionnellement démontés et réemployés à proximité de leur première implantation, s'ils gênent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement positif pour l'environnement. D'autres éléments de ce type peuvent exister à l'intérieur des propriétés, ils devront également être protégés dans les mêmes conditions.

4. ESPACES NON CONSTRUCTIBLES

• **Espaces de dégagement visuel**

Cette légende concerne divers types de surfaces qui ont en commun de devoir rester libres de constructions et de boisements trop denses :

- les zones de prairies et cultures situées de part et d'autre du Boulevard des Marais et de l'ancien canal

du port (actuellement comblé); ces espaces sont au contact de la ville et du marais. Ils doivent rester dégagés pour laisser passer les vues entre ces deux ensembles; ils doivent être maintenu en culture ou en prairie, les éventuelles plantations d'arbres devront ménager de larges perspectives sur la ville et le marais ; les constructions y sont interdites à l'exception de pavillons de jardin (en bois ou maçonnerie de pierres) d'une superficie inférieure à 12 m².

- les espaces de cour et jardin à maintenir en avant des belles façades des constructions protégées; ces surfaces peuvent être sablées, dallées, pavées ou plantées; les boisements denses et les constructions y sont interdits, à l'exception de pavillons de jardins ou de modestes constructions destinées à habiller les murs mitoyens sous réserve qu'ils ne masquent pas la composition architecturale de la façade.

Seuls sont repérés les cours et jardins situés entre les belles façades et la rue, mais ce type de dégagement devra également être appliqué devant les façades arrière lorsque celles-ci présentent une composition architecturale intéressante (telle que décrite dans le Rapport de Présentation). Dans ce dernier cas, la profondeur à respecter sera au-moins égale à une fois et demi la hauteur de la façade à dégager.

• Masses boisées et parcs

Cette légende concerne :

- les principales masses boisées ainsi que les parcs publics ou privés qui aèrent le paysage du centre ville, ces espaces doivent être maintenus en plantation; les constructions y sont interdites à l'exception de pavillons de jardin d'une superficie inférieure à 12 m².

- le tracé des canaux et fossés qui vont vers le marais dont il faut garder la mémoire, ces surfaces pourront être plantées mais elles ne pourront subir aucun travaux pouvant compromettre leur réouverture (mise en eau ou réalisation de passages piétons).

• Arbres isolés et en alignement

Cette légende complète la précédente pour les arbres isolés et les alignements; ils devront être soigneusement entretenus et si nécessaire remplacés par des plantations de même type. Pour les alignements, c'est le principe qui devra être maintenu et non la position exacte de chaque arbre.

5 . PRESENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DEMOLIR, DES PERMIS DE CONSTRUIRE & DES DECLARATIONS DE TRAVAUX

En plus des pièces usuelles, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou

modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôtures et les boisements existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Il doit aussi remettre les plans, les photos des constructions et des murs qui font l'objet d'une demande de permis de démolir, de manière à ce qu'il soit conservé des traces de ces constructions.

Au cours de l'instruction du permis de démolir, le Maire et/ou l'Architecte des Bâtiments de France pourront demander au pétitionnaire l'autorisation de visite du bâtiment concerné.

6 . PUBLICITES - ENSEIGNES

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

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

7 . PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les emplacements des cimetières et bâtiments disparus dont la position est connue par des plans anciens sont reportés sur le Plan Réglementaire (pour le château cette position reste approximative). D'une manière générale, le sous-sol de Luçon renferme de nombreux vestiges témoignant d'une occupation antérieure aux constructions actuellement visibles; diverses découvertes fortuites témoignent d'une occupation certaine depuis l'époque gallo-romaine. Malheureusement, aucune étude systématique n'a encore été menée sur ce sujet.

Tout terrassement ou modification de sol (creusement de sous-sol, piscine...) sera soumis, pour avis, au conservateur Régional de l'Archéologie.

Les caves et galeries souterraines doivent être maintenues; en cas d'autorisation de démolir un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

• Déclaration au service régional de l'archéologie

Dans ce domaine la Z.P.P.A.U.P. n'apporte pas de modification, les textes en vigueur continuent à s'appliquer.

Il faut rappeler notamment :

- l'article R 123-18 (1,2 d) du code de l'urbanisme qui permet un classement en zone ND au P.O.S. de certains sites dont l'importance justifie une protection dans leur état actuel.

- le décret n° 86-192 du 5 février 1986 :

"lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet, qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie".

- la loi du 27 septembre 1941, Titre III : des découvertes fortuites, Article 14 :

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

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

8 . Z.P.P.A.U.P. et P.O.S.

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

9 . CHAMP D'APPLICATION

Les limites de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager sont définies sur le "Plan Réglementaire" au 1/1 250°.

10% CAS PARTICULIERS DES SITES & MONUMENTS CLASSES

Les sites classés selon la Loi du 2 mai 1930 et les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913 demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Le régime propre de ces sites et monuments n'est pas affecté par la création de la Z.P.P.A.U.P.

Cette disposition s'applique aux édifices dont la liste suit, ainsi qu'à tout édifice dont la protection interviendrait postérieurement à la rédaction de ce document.

Liste des monuments actuellement protégés :

- Cathédrale (monument classé 19 août 1906) et cloître (monuments classés le 2 avril 1915);

- Couvent des Ursulines : chapelle du XVII^e (monument inscrit à l'inventaire supplémentaire, le 6 janvier 1927);

- 9 place Edouard Herriot : façades et toitures, portail et mur avec galerie fermant la cour, escalier à mur d'échiffre avec sa rampe en fer forgé, grand salon et chambre contiguë avec le décor au rez-de-chaussée (monument inscrit à l'inventaire supplémentaire le 5 décembre 1984);

- Cheminée peinte du XVIII^e au 1^{er} étage de l'immeuble sis 12, rue du Général de Gaulle (monument inscrit à l'inventaire supplémentaire le 19 mai 1988);

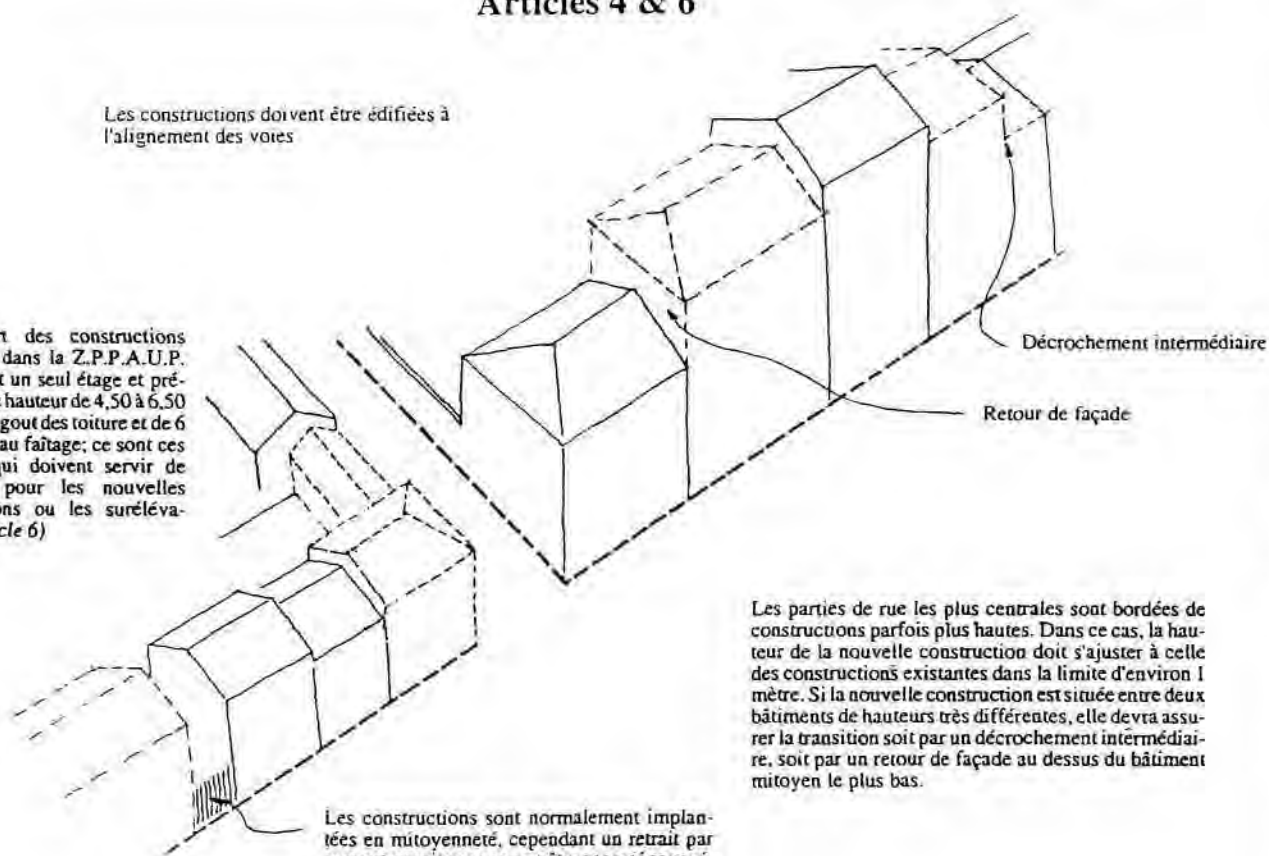
- Château d'eau en totalité, situé avenue du Pdt Wilson (monument classé le 10 février 1992);

- Evêché : façade et toiture à l'exception du cloître de la cathédrale (classé MH), aile Est en totalité y compris la bibliothèque, bâtiment des archives diocésaines, orangerie et communs, puits dans le jardin, (monument inscrit à l'inventaire supplémentaire le 31 décembre 1992).

Articles 4 & 6

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies

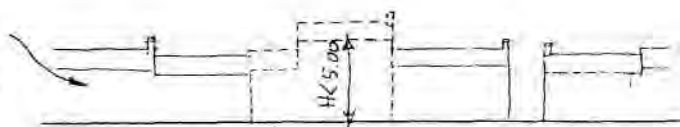
La plupart des constructions comprises dans la Z.P.P.A.U.P. comportent un seul étage et présentent une hauteur de 4,50 à 6,50 mètres à l'égoût des toitures et de 6 à 8 mètres au faitage; ce sont ces hauteurs qui doivent servir de référence pour les nouvelles constructions ou les surélévations. (article 6)



Les parties de rue les plus centrales sont bordées de constructions parfois plus hautes. Dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction doit s'ajuster à celle des constructions existantes dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction est située entre deux bâtiments de hauteurs très différentes, elle devra assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au dessus du bâtiment mitoyen le plus bas.

Les constructions sont normalement implantées en mitoyenneté, cependant un retrait par rapport au mitoyen pourra être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail. (article 5)

Dans les sections de rues constituées essentiellement de maisons à simple rez-de-chaussée, les constructions devront, soit rester à rez-de-chaussée, soit être surmontées d'un étage dont la hauteur à l'égoût restera inférieure à 5 mètres (sauf adossement à une construction déjà plus haute).



Cependant un retrait pourra être exceptionnellement accepté si le contexte le permet (secteur de constructions récentes, en particulier, ...), dans ce cas, l'alignement est obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture.

Si un pignon de construction mitoyenne (à étage) se trouve dégagé par la nouvelle implantation, celui-ci devra être recouvert au moins sur un niveau par une partie ou une annexe de la nouvelle construction.

B . PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ESPACES CONSTRUCTIBLES

1. CHAMP D'APPLICATION ET OBJECTIFS

Les prescriptions qui suivent, s'appliquent à l'ensemble des espaces constructibles inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. tel que délimité sur le Plan réglementaire. Elles sont précisées par des prescriptions particulières (chapitre suivant) pour les parties de zone nécessitant une restructuration.

Il s'agit à travers les prescriptions qui suivent de se donner les moyens d'assurer la continuité du tissu urbain existant et de préserver tant l'environnement des constructions protégées que la qualité de vie dans les quartiers concernés (ensoleillement, distance de vue, intimité).

2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU SOUMISES A DES CONDITIONS SPECIALES

Le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés. Il pourra en particulier s'opposer à la réalisation de programmes de réhabilitation s'avérant incompatibles avec le respect de l'architecture d'une construction protégée.

Toute modification du sol sur un secteur, public ou privé, concerné par le décret n°86-192 du 5 février 1986 ou soumise à étude d'impact au titre du décret n° 93-245 du 25 février 1993, fera l'objet d'une consultation pour avis du Conservateur régional de l'Archéologie.

Il n'est pas possible de modifier les boisements et les alignements d'arbres repérés au Plan Réglementaire sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré faisant l'objet d'un accord du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les parcs de stationnement de surface devront faire l'objet d'un accord du Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Un soin tout particulier sera mis en oeuvre pour maintenir les constructions les plus intéressantes. Un inventaire détaillé des bâtiments existants a permis d'identifier ceux qu'il convenait de conserver. Les conditions d'attribution du permis de démolir ont été décrites en ce sens dans les dispositions générales du présent règlement; le

permis concerne non seulement les constructions, mais aussi les éléments de murs ou les constructions annexes qui les prolongent.

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

3. ACCES & VOIRIES

Les différents sites de la zone urbanisable sont actuellement desservis et ne nécessitent pas de création de voie publique (à l'exception des voies futures éventuellement prévues dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols).

Néanmoins, dans le cadre d'un projet global d'aménagement ayant l'accord du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, le système de desserte interne pourra être adapté ou restructuré de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés.

Les voies existantes ne seront pas élargies et les beaux murs de clôture (repérés au Plan réglementaire) qui les bordent seront maintenus (cf. article A-3).

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

4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies; cependant un retrait pourra être, exceptionnellement accepté si le contexte le permet (secteur de constructions récentes, en particulier, ...), dans ce cas, l'alignement est obligatoirement marqué par un mur ou une grille de clôture.

Ce retrait peut être imposé par le Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cas où il existe un mur (ou une grille) protégé indiqué sur le Plan réglementaire. Il est obliga-

Article 5

Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, soit d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres.

Cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines; elle pourra être réduite à la demande du Maire et de l'Architecte des Bâti-ments de France, lorsqu'une maison voisine a une épaisseur nettement moindre (inférieure à 8 mètres). La nouvelle implantation pourra se référer aux quel-ques constructions récentes implantées plus en arrière.

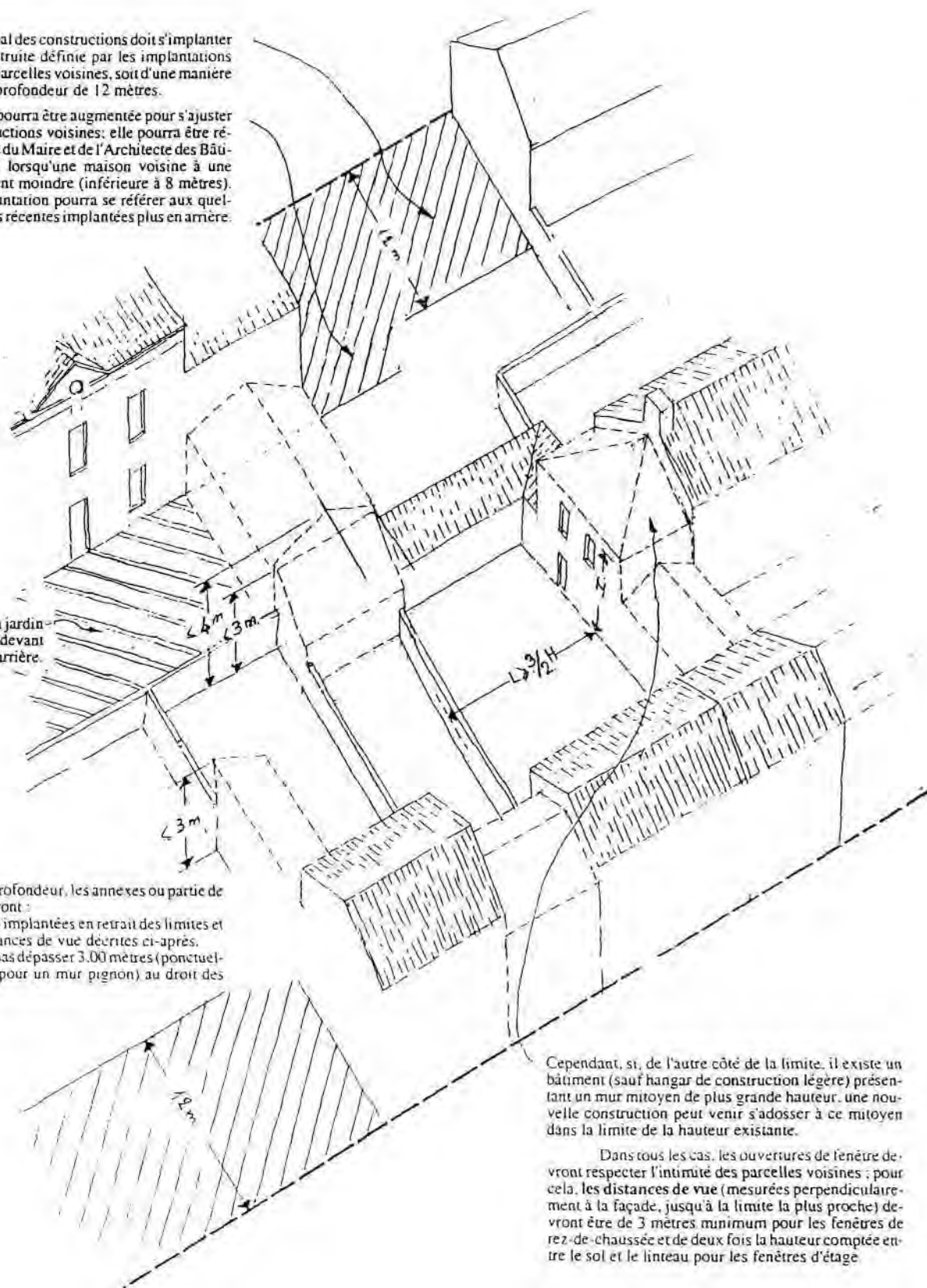
Espace de cour ou jardin à laisser dégagé devant une belle façade arrière.

Au delà de cette profondeur, les annexes ou partie de construction devront :

- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après.
- soit, ne pas dépasser 3,00 mètres (ponctuel-lement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) pré-sentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nou-velle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtre de-vront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, les distances de vue (mesurées perpendiculairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche) de-vront être de 3 mètres minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée et de deux fois la hauteur comptée en-tre le sol et le linteau pour les fenêtres d'étage.



toire si une légende "d'espace de dégagement visuel" s'appuie sur la limite concernée.

Si un pignon de construction mitoyenne (à étage) se trouve dégagé par la nouvelle implantation, celui-ci devra être recouvert au moins sur un niveau par une partie ou une annexe de la nouvelle construction.

5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, soit d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. Cette profondeur pourra être augmentée pour s'ajuster à celle des constructions voisines; elle pourra être réduite à la demande du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France, lorsqu'une maison voisine a une épaisseur nettement moindre (inférieure à 8 mètres). La nouvelle implantation pourra se référer aux quelques constructions récentes implantées plus en arrière.

Sur cette profondeur, les constructions sont normalement implantées en mitoyenneté; cependant, un retrait pourra être accepté sous réserve qu'il ne compromette pas la continuité bâtie de la rue concernée et qu'il soit clos par un mur ou un portail.

Au delà de cette profondeur, les annexes ou parties de construction devront :

- soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après,
- soit, ne pas dépasser 3,00 mètres (ponctuellement 4 mètres pour un mur pignon) au droit des limites. Des hauteurs exceptionnellement un peu plus importantes pourront être admises pour des constructions à usage public ou commercial dont les rez-de-chaussée peuvent être plus élevés.

Cependant, si, de l'autre côté de la limite, il existe un bâtiment (sauf hangar de construction légère) présentant un mur mitoyen de plus grande hauteur, une nouvelle construction peut venir s'adosser à ce mitoyen dans la limite de la hauteur existante.

Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines; pour cela, la distance de vue (mesurée perpendicu-

lairement à la façade, jusqu'à la limite la plus proche) devra être de 3 mètres minimum pour les fenêtres de rez-de-chaussée et de une fois et demi la hauteur comptée entre le sol et le linteau pour les fenêtres d'étage. Les ouvertures n'offrant pas de vue directe sur une parcelle voisine (construction faisant écran, petite ouverture à plus de 1,50 m. du plancher...) pourront échapper à cette règle.

Dans le cas particulier de la reconstruction d'un immeuble sur une parcelle de petite taille, située entre des constructions existantes, la nouvelle construction peut éventuellement reprendre les dimensions de l'ancienne, avec l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France; cette solution peut même être imposée pour maintenir la cohérence du tissu urbain existant.

Dans le cas des grandes parcelles occupées en particulier par les couvents et les écoles, les constructions sont fréquemment implantées autour de cours ou de cloîtres sans référence avec les voies qui structurent le reste des îlots; de telles dispositions peuvent évidemment être prolongées sous réserve que les nouvelles constructions respectent les distances de vues précisées dans cet article.

6. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

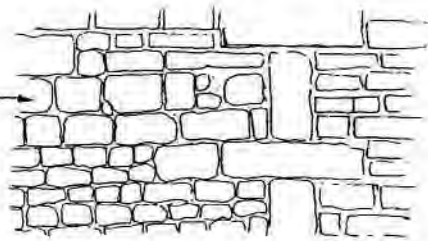
La plupart des constructions comprises dans la Z.P.P.A.U.P. comportent un seul étage et présentent une hauteur de 4,50 à 6,50 mètres à l'égout des toitures et de 6 à 8 mètres au faîtage; ce sont ces hauteurs qui doivent servir de référence pour les nouvelles constructions ou les surélévations.

Cependant, les parties de rue les plus centrales sont bordées de constructions parfois plus hautes; dans ce cas, la hauteur de la nouvelle construction doit s'ajuster à celle des constructions existantes dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction est située entre deux bâtiments de hauteurs très différentes, elle devra assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au dessus du bâtiment mitoyen le plus bas.

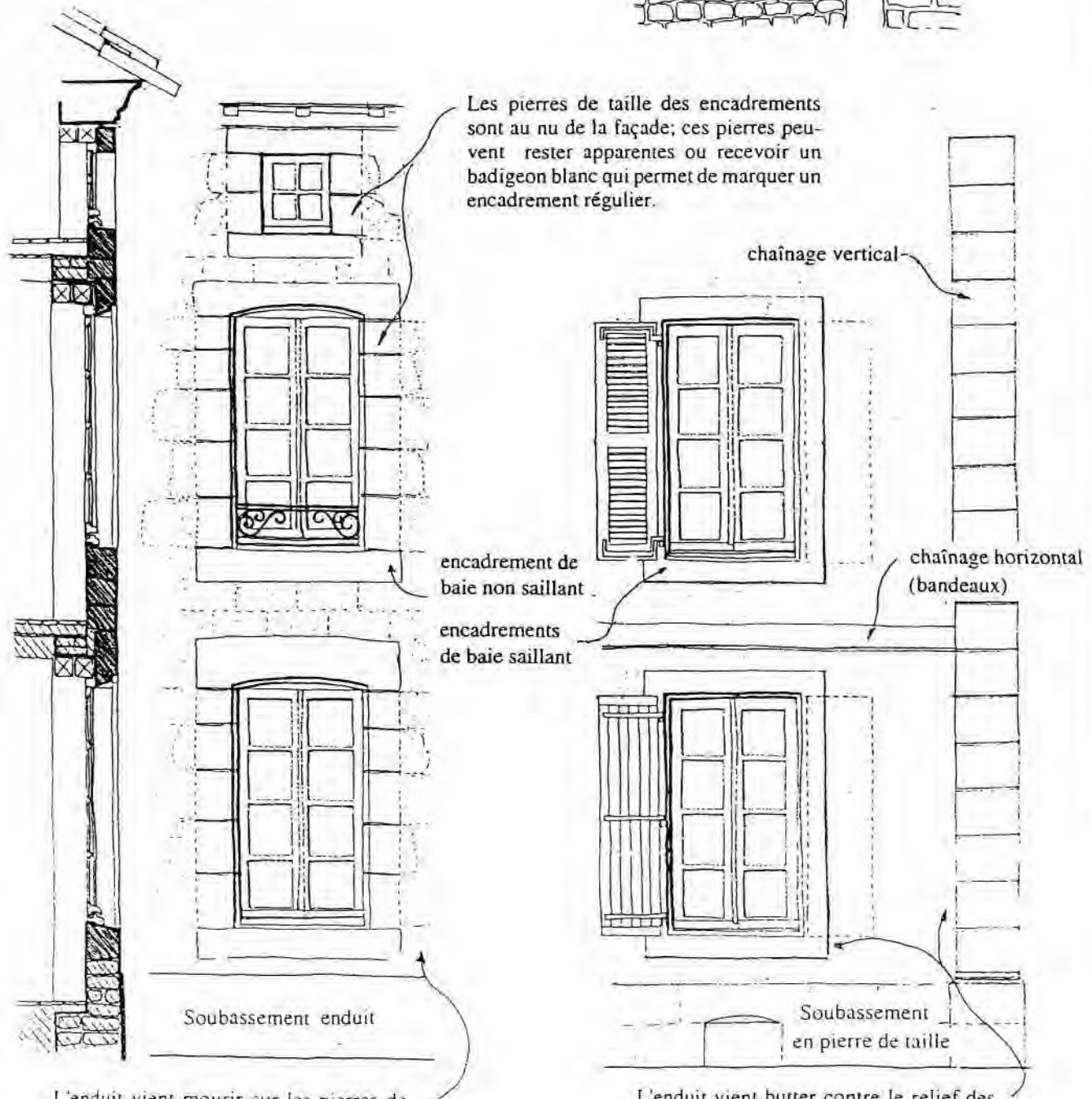
Inversement, pour les constructions situées dans les sections de rues constituées essentiellement de maisons à simple rez-de-chaussée, les constructions devront, soit rester à rez-de-chaussée, soit être surmontées d'un étage dont la hauteur à l'égout restera inférieure à 5 mètres (sauf adossement à une construction déjà plus haute).

Les enduits

Seul les murs de pignon, bâtiment annexe et murs de clôture restent en pierres apparentes avec les joints affleurants. Les murs des façades des maisons doivent être enduits.



Les pierres de taille des encadrements sont au nu de la façade; ces pierres peuvent rester apparentes ou recevoir un badigeon blanc qui permet de marquer un encadrement régulier.



L'enduit vient mourir sur les pierres de taille, il reste apparent ou reçoit un badigeon blanc, si les encadrements restent en pierres naturelles, ou légèrement teinté si les encadrements sont blancs.

Construction à encadrements et chaînages affleurants

L'enduit vient butter contre le relief des pierres d'encadrements et de chaînages. Il reste de couleur naturelle ou peut recevoir un badigeon blanc ou légèrement teinté.

Construction à encadrements et chaînages saillants

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

7. ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions architecturales sont déclinées selon les différents cas qui peuvent se présenter :

- a- restauration d'édifice protégé,
- b- restauration d'édifice non protégé,
- c- construction neuve,
- d- extensions et cabanes de jardin,
- e- clôtures
- f- architecture commerciale,
- g- réseaux divers et équipements urbains.

Les prescriptions qui suivent relèvent du domaine de l'esthétique et conduisent donc à des interprétations, celles-ci doivent être faites par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, responsables de leur mise en oeuvre.

a - Restauration d'édifice protégé ou d'architecture d'accompagnement

Toutes ces constructions sont celles correspondant aux types décrits dans le "Rapport de Présentation" et qui sont repérées sur le "Plan Réglementaire". Leur restauration devra se faire avec le souci de maintenir ou de rétablir les dispositions d'origine.

- Façade

Les **moulurations**, les **rejointoiements** et les **appareillages de pierre** seront maintenus ou restaurés conformément aux techniques d'origine; les pierres de taille trop dégradées seront remplacées par des pierres de même origine.

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural (à savoir l'architecture d'accompagnement) est très abîmée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs (cordons, encadrements d'ouvertures, corniches, etc...) s'avère impossible, pour des raisons techniques ou économiques, le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France peuvent autoriser leur reconstruction à l'aide de matériaux reconstitués (plasto-pierre ou mortier de chaux talochée) à titre exceptionnel.

Les **enduits** doivent être réalisés à la chaux naturelle grasse mêlée de sable à granulométrie variable (selon les compositions traditionnelles). La finition des enduits peut être talochée, broyée, lavée à l'éponge, mais non grattée. Les enduits recouvriraient totalement les maçonneries de moellons des façades principale des habitations; sur

leurs façades secondaires ou sur les façades des constructions annexes, les moellons restaient souvent apparents et faisaient l'objet d'un appareillage particulièrement soigné; ce principe doit être maintenu. Lorsque la façade présente des chaînages et encadrements saillants, l'enduit vient logiquement buter contre ces reliefs, lorsque les pierres d'encadrement et de chaînage sont au même nu que les parties en moellon, l'enduit vient "mourir" sur ces pierres sans surépaisseur.

L'enduit pourra, soit rester de **couleur naturelle** (la nature du sable pouvant apporter diverses nuances), soit recevoir un **badigeon** blanc, ou légèrement teinté (gris clair, paille,...). Les encadrements eux-mêmes peuvent recevoir un badigeon (dans la même gamme de teinte) en contraste avec la couleur des parties courantes.

Des **percements nouveaux** peuvent être autorisés sur les façades arrières sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants. Ces nouveaux percements devront s'inspirer des dispositions répertoriées dans le chapitre "Analyse du patrimoine architectural" du rapport de présentation. Les grandes ouvertures sur jardin devront reprendre les proportions d'une porte charretière et être situées sur des parties de façade peu exposées aux visions lointaines et non visibles de l'espace public.

- Les menuiseries

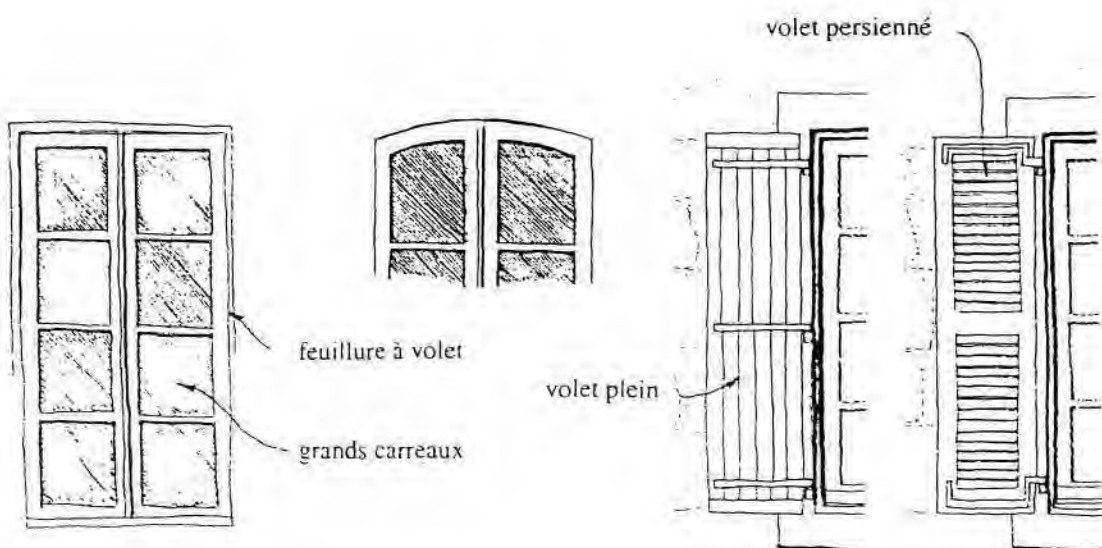
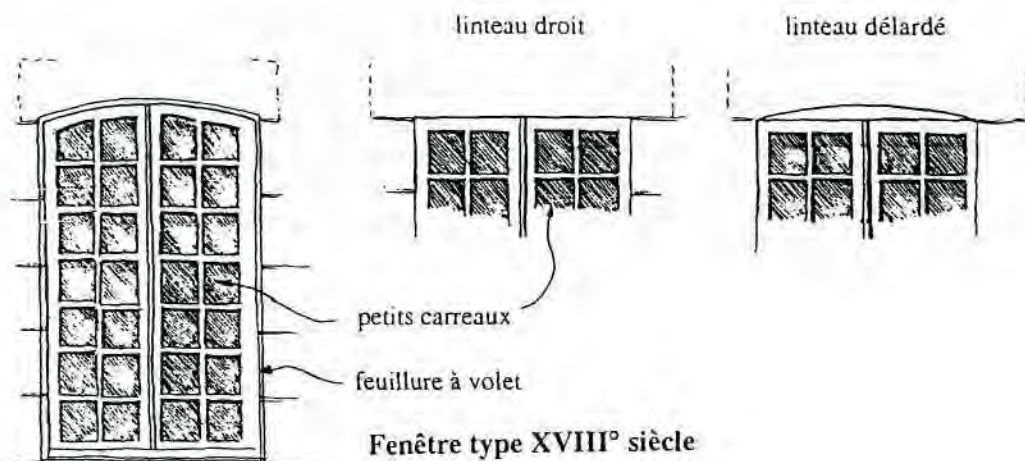
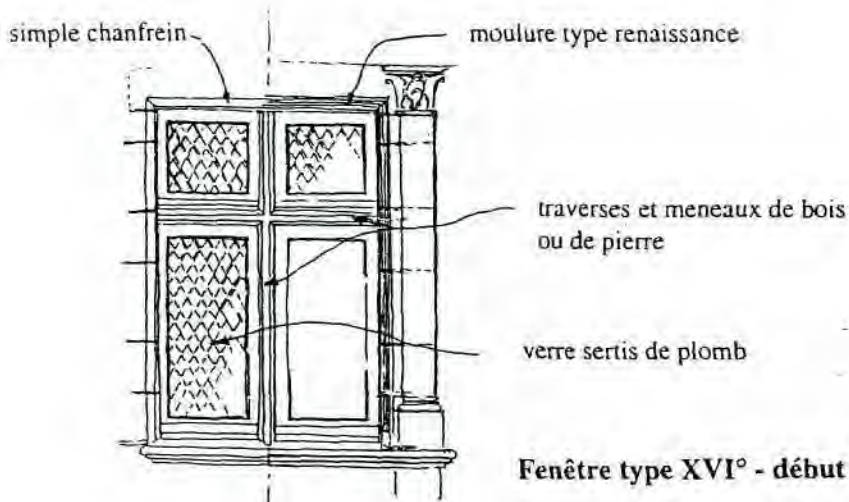
Elles sont restaurées suivant leur dessin d'origine. A l'occasion des restaurations des fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être réutilisés, si leur état le permet. L'Architecte des Bâtiments de France pourra imposer de retrouver des vitrages, sertis au plomb, pour des constructions les plus anciennes (en particulier les constructions Renaissance) ou des petits bois mortaisés sur certains immeubles du XVII^e ou XIX^e siècle.

Les menuiseries d'aluminium ou de matériaux de synthèse (P.V.C. en particulier) peuvent être proscrites sur les immeubles protégés et n'être autorisées qu'à titre exceptionnel sur l'architecture d'accompagnement ou des façades arrières, si elles ne dénaturent pas l'aspect architectural des immeubles.

Les dispositifs de **protection phonique** (survitrage ou double fenêtres) sont placés à l'intérieur des logements. Les doubles fenêtres extérieurs sont interdites.

Les **volets roulants** sont interdits sur toutes les ouvertures à l'exception des éventuelles grandes baies donnant sur les façades de jardins. Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec

Les menuiseries



l'architecture des façades : volets de bois pleins intérieurs pour les constructions les plus anciennes (XVI^e- XVIII^e siècles), contrevents extérieurs ou de volets intérieurs pour celles XIX^e et début XX^e siècle. Les contrevents sont constitués de deux abat-tants (un seul sur les petites ouvertures), réalisés en menuiseries de bois; ils peuvent être pleins ou persiennés (en général pleins au rez-de-chaussée et persiennés dans les étages). Les volets bois ou métalliques repliés en tableau pourront être restaurés ou remplacés sur les constructions de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle qui en comportaient à l'origine.

Les portes de garage doivent être réalisées à l'aide de lames de bois pleines. Les portes de métal ou de PVC sont prohibées sur les constructions protégées; les hublots pris dans les panneaux de porte sont interdits.

Les menuiseries, volets, portes de garage sont peints en blanc cassé, ou dans une gamme de couleur allant du bleu au vert; le brun et le bordeaux peuvent également être utilisés en particulier pour les constructions de type Renaissance ou XVII^e. Le bois naturel ou verni est interdit, cependant, certaines portes de dépendance, garage, entrepôts, ... peuvent être traitées au carbonyl ou produit équivalent de couleur sombre.

- les ferronneries

Les ferronneries (balcons et grilles de fer forgé ou de fonte) seront restaurées suivant les techniques d'origine; dans le cas où elles ont disparu, elles pourront être reconstituées en accord avec le caractère de la façade. Elles seront peintes d'une couleur foncée (gris, bleu, ou vert mêlés de noir).

- Les surélévations

Dans le cas exceptionnel où une surélévation est autorisée (construction à rez-de-chaussée sensiblement plus basse que ces voisines), elle devra se faire en accord avec l'architecture de la façade existante; elles devront en particulier respecter les axes des percements des niveaux inférieurs et poursuivre au mieux les détails de la façade. La corniche existante sera autant que possible réutilisée sous le nouvel égoût.

- Suppression des ajouts inesthétiques

D'une manière générale, à l'occasion des ravalements, les façades et les toitures sont débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- évacuations des eaux usées,
- anciennes enseignes et potences diverses

(sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité),

- conduits de fumées extérieurs,
- constructions parasites...

- Les toitures

Les couvertures sont entretenues ou restaurées dans le matériau d'origine de la construction.

Le matériau dominant traditionnel est la tuile canal (dite tige de botte). Les tuiles anciennes doivent être soigneusement conservées. Si elles sont en mauvais état, elles peuvent être remplacées par des tuiles de terre cuites neuves présentant des teintes vieilles; on essaiera autant que possible de réutiliser les anciennes tuiles en recouvrement (couvrants), les nouvelles étant utilisées pour les rangées de dessous (courants). L'usage des tuiles de courants plats pourra être toléré à condition que les tuiles d'égoût soient de forme demi-ronde. Les autres types de tuiles sont interdits, sauf s'ils correspondent à l'architecture d'origine de la maison (pente en général plus forte).

Les faitages sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles posées à bain de mortier de chaux. Les tuiles d'égoût sont calées par l'ajout d'un rang de demi-tuile posé à bain de mortier de chaux. Contrairement à la côte vendéenne, les tuiles courantes ne présentent pas de scellements apparents ("pigeonnage").

Les arêtiers sont réalisés à l'aide des mêmes tuiles; des solutions en zinc ou en cuivre peuvent être utilisées pour les noues, sous réserve que le métal soit le moins visible possible.

Les eaux de pluie sont recueillies par des dalles demi-rondes ou des chéneaux encastrés; l'Architecte des Bâtiments de France peut interdire toute zinguerie pour préserver l'aspect des toitures sur les constructions de grande qualité architecturale.

Le deuxième matériau utilisé est l'ardoise naturelle. Celle-ci est plus rare que la tuile et correspond le plus souvent à des bâtiments publics ou à des maisons bourgeoises des XIX^e et XX^e siècles.

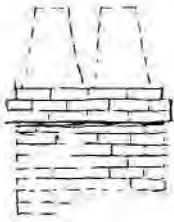
Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous ou aux crochets teintés (les crochets brillants sont interdits). Les ardoises d'imitation sont proscrites.

Les faitages sont réalisés à l'aide de faiteaux de tuiles canal posées à bain de mortier de chaux.

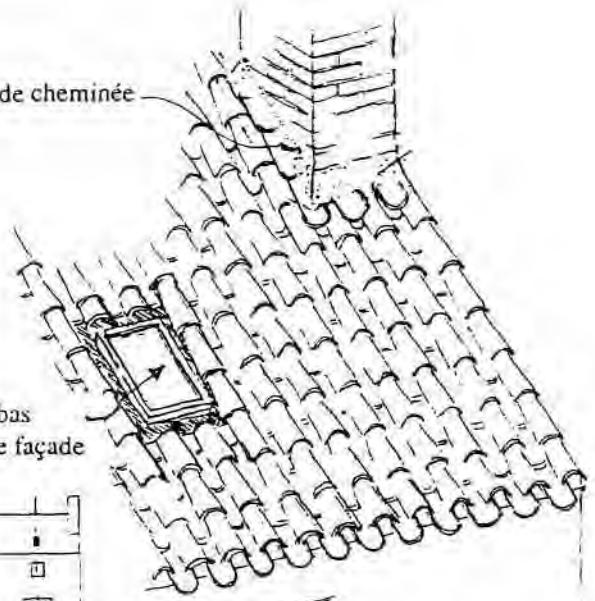
Sur les toitures en ardoise, la récupération des eaux de pluie se fait à l'aide de dalles "Nantaises" (en cas de corniche) ou demi-ronde pendantes (en cas de débords de chevrons). Les descentes sont de section circulaire et sont réalisées en zinc ou en cuivre. Le PVC ne peut être acceptés que sur les constructions les moins sensibles. Le long des trottoirs, les parties

Les toitures et les souches de cheminées et corniches

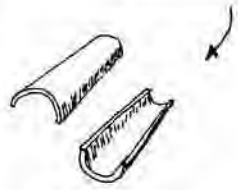
exemple de faîtage de cheminée en briques



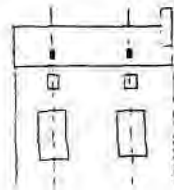
solin de cheminée



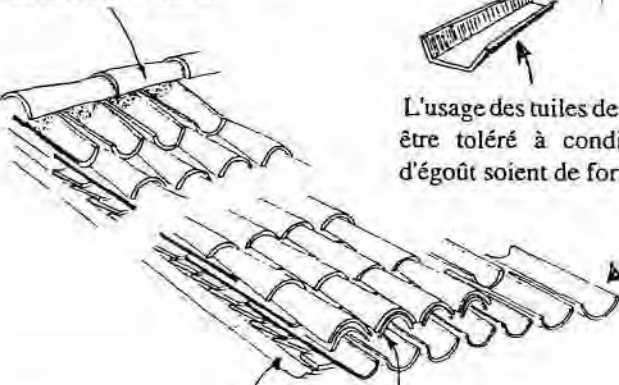
tuiles canal dite tige de botte



petits châssis de toiture en bas de versant sur les travées de façade



Tuiles de faîtage posées à bain de mortier de chaux



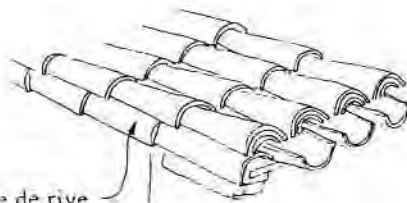
L'usage des tuiles de courants plats pourra être toléré à condition que les tuiles d'égoût soient de forme demi-ronde.



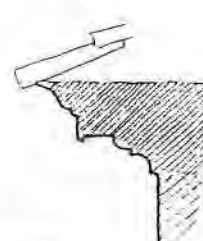
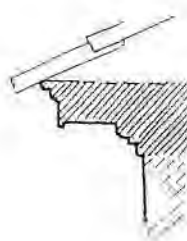
débord de chevrons

Demi-tuile de calage

tuile de rive



Corniches de pierre



doucines

larmiers

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

basses (dauphins) sont en fonte.

Les éléments de zinc décoratifs développés sur certaines maisons doivent être restaurés à l'identique.

Les châssis de toit sont interdits sur les toitures de tuiles, pour lesquelles ne sont tolérés que les petits châssis tabatières traditionnels, représentant la hauteur de deux rangs de tuiles (dimensions maximales : 40 x 60 cm de haut).

Les châssis de toit sont autorisés pour les toitures d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 78 x 98 cm de haut), et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs. Ils sont de proportions plus hautes que larges et ils sont encadrés dans la couverture pour ne former aucune saillie. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de châssis de toit par rampant de toiture, et celui-ci doit se situer en partie basse de la pente (les châssis de toit situés près des faitages sont proscrits).

Les souches de cheminées doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : tuileaux de terre cuite ou maçonnerie de pierre pour les plus anciennes, briques industrielles pour les plus récentes, assemblage de pierres et briques pour les plus monumentales. Les joints sont réalisés au mortier de chaux naturelle.

La suppression d'une souche de cheminée ne peut être autorisée qu'à titre exceptionnel par l'Architecte des Bâtiments de France, sous réserve que cette destruction n'enlève pas de caractère architectural à l'immeuble.

Les dispositifs de ventilation formant une saillie avec le plan de toiture sont proscrits. S'ils sont indispensables, ils doivent être insonorisés et intégrés, dans des massifs de maçonnerie de briques, ou dans des volumes de châssis persiennés de couleur gris ardoise ou des volumes d'ardoises dans le cas des couvertures d'ardoises. Les éventuelles trappes de désenfumage devront être les plus discrètes possibles.

b - Restauration d'immeuble non protégé

Il s'agit d'immeubles sans intérêt architectural apparent ou ayant subi trop de transformations pour être protégés en l'état; il s'agit aussi de constructions de la deuxième moitié du XX^e siècle trop récentes pour être évaluées en terme de patrimoine.

Ces constructions pourront être modifiées, les travaux modificatifs devront avoir l'accord du Maire après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, et constituer une amélioration de la situation existante.

Les plus anciennes de ces constructions peu-

vent souvent être restaurées selon les prescriptions formulées pour les constructions protégées et tendre à retrouver un aspect voisin de celles-ci. Les plus récentes pourront au contraire être réhabilitées selon les prescriptions concernant les constructions neuves. Dans tous les cas les prescriptions pourront être adaptées en fonction des particularités du bâtiment existant.

c - Construction neuve

Les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les constructions identifiées dans le Rapport de Présentation, et que l'on protège aujourd'hui, témoignent de leur époque de réalisation. Il paraît hors de propos de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire, leur qualité sera donc appréciée au coup par coup au vu des propositions des architectes.

Il ne s'agit pas d'interdire les modèles historiques ou régionaux, mais les maisons qui s'y référeront, devront alors respecter fidèlement les modes de composition décrits dans le Rapport de présentation.

Dans tous les cas, l'architecture du nouveau bâtiment devra tenir compte de celle des constructions voisines, dont elle devra respecter la cohérence d'implantation, de volume et de matériaux et plus généralement l'échelle.

A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes :

- Fragmentation des façades selon le parcellaire

Les façades sont actuellement rythmées par un parcellaire de largeur assez faible (7 à 15 mètres). Ce rythme aléatoire doit être maintenu même en cas de regroupement de parcelles de façon à respecter l'échelle de la ville et à éviter un effet de "barre".

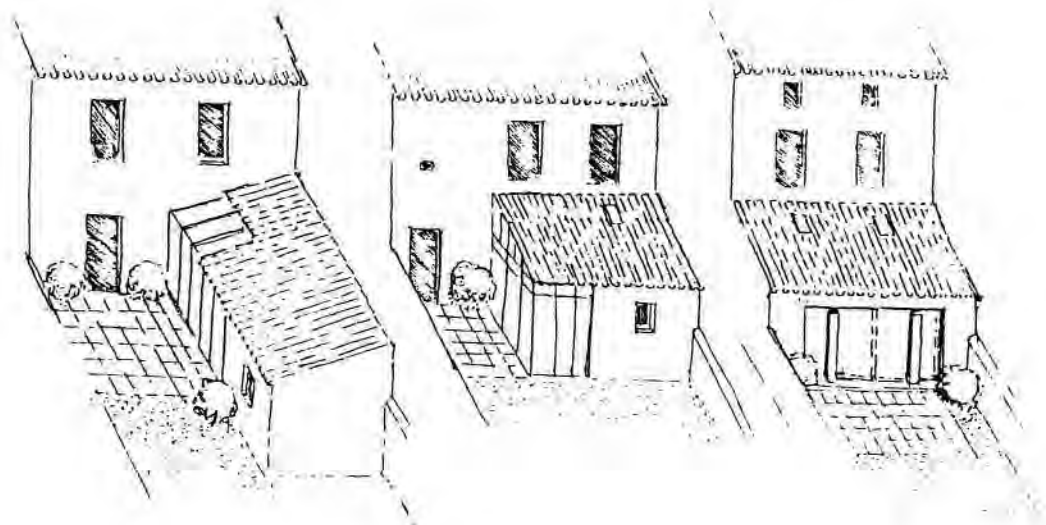
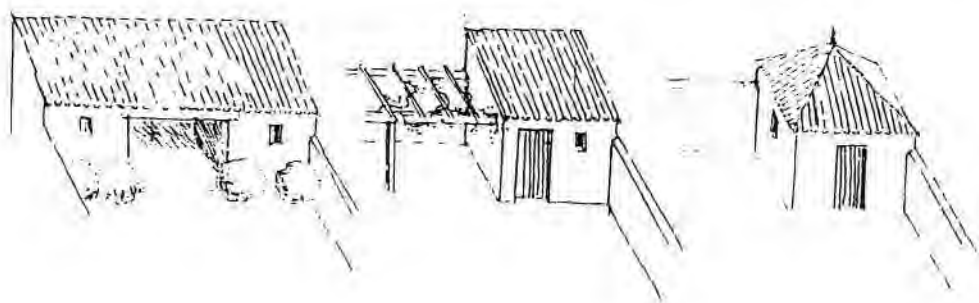
- Autonomie de chaque bâtiment

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

- Un choix clair entre la tuile et l'ardoise

Les deux matériaux sont utilisés à Luçon : la tuile canal (tige de botte) reste le matériau de base sur les constructions courantes, l'ardoise s'impose d'abord sur les bâtiments publics et les grandes constructions privées, puis, au XIX^e siècle, son emploi se diffuse largement. Selon leur époque de

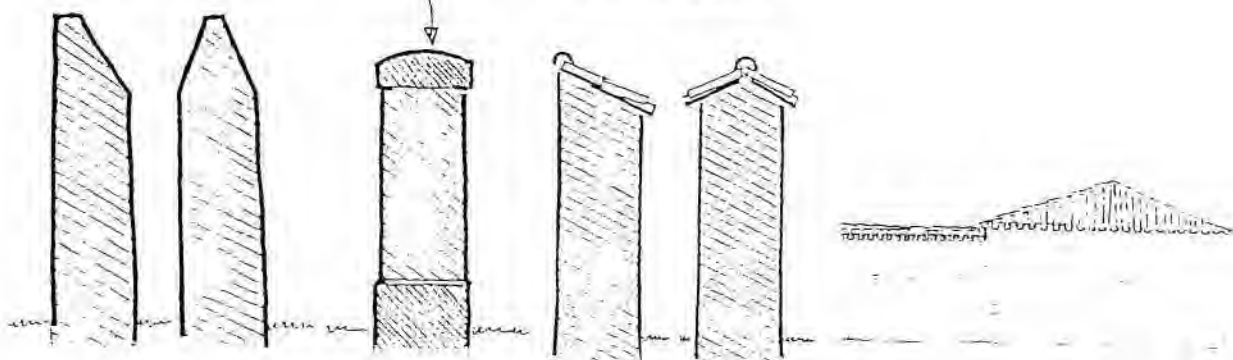
Les extensions , cabanes de jardins et murs de clôtures



glacis en moellons
comme le reste du mur

chaperon de pierres de taille

chaperon de tuiles



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

construction et leur rôle dans la ville, les rues ou les quartiers sont marqués par l'un ou l'autre matériau.

Le choix entre la tuile plate et l'ardoise se fera donc en fonction de l'environnement et de la nature du programme. Le zinc, le plomb, le cuivre... peuvent cependant être acceptés sur de petites surfaces.

Les toitures terrasses sont interdites ou strictement limitées à de petits volumes de raccord ; dans ce cas, elles doivent être accessibles et couvertes de matériaux nobles (les étanchéités avec protection gravillonnée sont interdites).

- Homogénéité des matériaux de façade -

Les matériaux de base sont la pierre de calcaire locale et les enduits à la chaux. Des matériaux différents pourront être acceptés par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, à condition qu'ils respectent les couleurs générales de ces matériaux de base et leur texture.

Les menuiseries seront dans une gamme de couleur allant du bleu au vert ou blanc cassé; d'autres couleurs de teinte foncée pourront être utilisées pour les portes d'entrée. Les bois vernis ou lazurés couleur naturelle sont interdits.

d- Extension et cabane de jardin

- Les extensions des constructions

Les extensions de constructions, lorsqu'elles sont possibles, doivent respecter l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement (dessin de façade, choix des matériaux de couverture et de façade). Cependant, ces extensions correspondent souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine), dans ces cas-là, il est possible d'introduire des percements d'une expression architecturale plus contemporaine (grand vitrage par exemple) d'autant plus que ces extensions se font en général sur la façade arrière et sur un espace plus intime. En pareille circonstance, le mariage des architectures contemporaine et ancienne doit se faire grâce à des matériaux de qualité et à un dessin aux proportions équilibrées.

La couverture en terrasse de ces extensions ne peut être autorisée que si la terrasse est accessible régulièrement; dans la plupart des cas, cette couverture sera réalisée à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de verre.

Le principe d'une extension pourra être refusé

s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

- Les cabanes de jardin

Les cabanes de jardin doivent s'insérer avec modestie dans les jardins. Il est conseillé de les adosser aux murs de clôture en évitant de surélever ces murs.

Traditionnellement, ces cabanes de jardin sont faites de maçonneries de moellons de calcaire enduites ou non et de toiture en tuiles; du côté du marais, ces cabanes sont parfois en bois (toiture comprise) teinté en noir; ces solutions peuvent très bien être reconduites. Les annexes peuvent aussi être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. En revanche, les cabanes de jardin préfabriquées réalisées à l'aide de panneaux de tôles, de béton préfabriqués, de bois vernis ou de matériaux plastique sont prohibées.

e - Clôture

La continuité et la qualité du tissu urbain est assurée par les murs qui relient les constructions, bordent les venelles ou séparent les jardins.

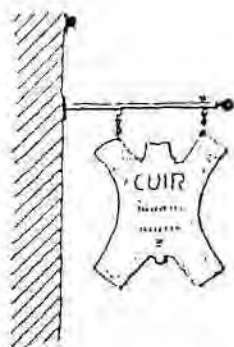
Les murs existants de moellons de calcaire apparents, hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture, doivent donc être conservés et soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles seront toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les murs neufs seront réalisés de la même manière. Ils pourront être réalisés à l'aide de parpaings de béton sous réserve que l'épaisseur du mur soit équivalente à celle d'un mur ancien, qu'il soit couronné d'un chaperon traditionnel (faîtage de pierres ou de tuiles principalement) et qu'il soit enduit d'un mortier de même aspect que les enduits à la chaux naturelle. La hauteur de ces murs sera équivalente à celle des murs existants alentours (la hauteur maximale se situant à 2,5 m) à moins d'exception précisée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans les secteurs pavillonnaires, les clôtures pourront être constituées d'une haie végétale intégrant ou non un mur bahut en moellons ou enduit si ce mode est répandu aux alentours.

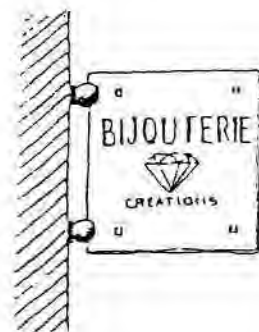
Les clôtures entre mitoyens sont soit des murs de pierres ou de maçonneries tels que décrits précédemment dans les zones urbaines les plus denses ou dans les zones de jardins, soit des haies dans les

Les enseignes commerciales

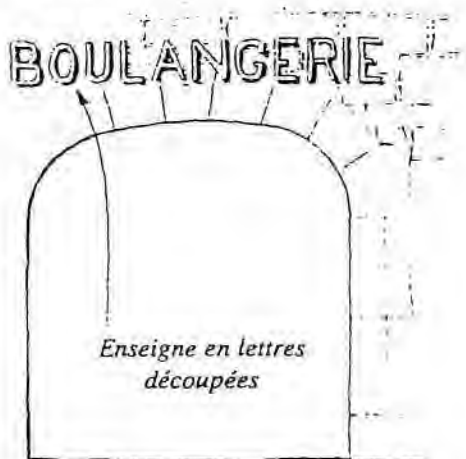


Enseigne découpée

Enseignes drapeaux
surface inférieure à 0,50 m²

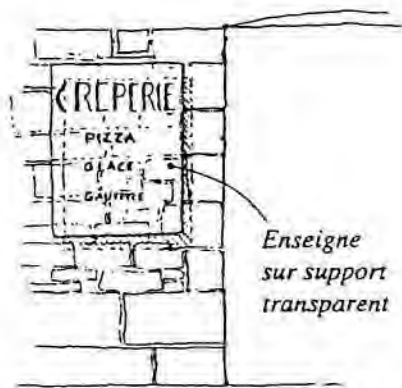


Enseigne sur support transparent



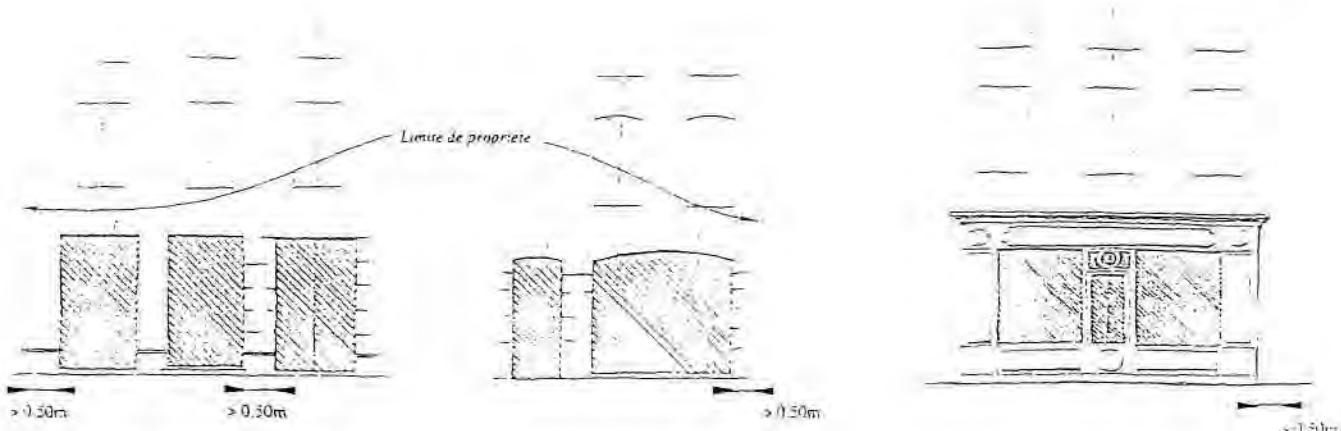
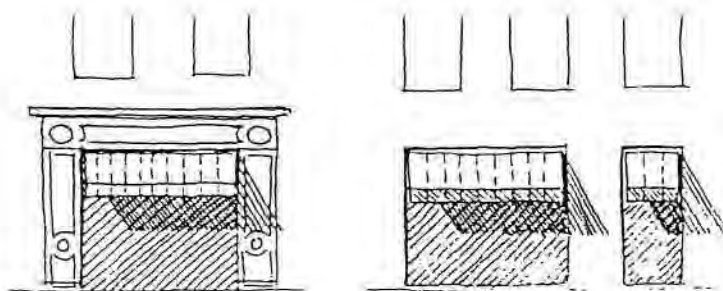
Enseigne en lettres découpées

Enseignes bandeaux



Enseigne sur support transparent

Bannes roulées



Vitrine en "tableau" dans les baies du rez-de-chaussée composée avec les ouvertures des étages

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

zones à dominante pavillonnaire: La hauteur de ces clôtures sera équivalente à celle des clôtures environnantes, avec un maximum de 2,5 m.

Les grillages éventuels doivent être recouverts par les haies du côté du domaine public et être de couleur foncée (le vert de préférence).

Les murs de clôture réalisés à l'aide de matériaux préfabriqués (par exemple, dalles et poteaux béton) sont interdits.

f - Architecture commerciale

- Vitrines et enseignes

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

En cas de réaménagement d'une construction protégée ou d'une construction appartenant à l'architecture d'accompagnement, repérée sur le plan réglementaire du patrimoine, les vitrines devront respecter l'architecture de la façade existante (en particulier les baies d'origine) et, dans certains cas, permettre de la reconstituer. Les percements du rez-de-chaussée devront obligatoirement se composer avec les axes de percement de la façade.

Beaucoup de constructions du XIX^e siècle, voire plus récentes, comportaient des vitrines en applique; dans ce cas, il convient donc de restituer des devantures constituées en général d'un cadre de bois peint surmonté d'une corniche moulurée.

Dans le cas de construction neuve, la vitrine devra être pensée dès l'origine dans toutes ses composantes.

Dans tous les cas, le nu du mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines à moins de devantures recouvrant dès l'origine la totalité du rez-de-chaussée. Si la construction est large, il conviendra de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonneries, pour marquer un rythme du parcellaire traditionnel.

Le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France pourront imposer la conservation ou la restauration des devantures anciennes particulièrement intéressantes.

- Terrasses couvertes

Des terrasses couvertes sont interdites sauf si elles sont intégrées dans un projet particulier d'aménagement d'espace public.

- Les enseignes

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

- les enseignes appliquées sur la façade auront une hauteur inférieure à 0,60 mètres. Elles seront soit intégrées dans la surface de la vitrine, soit réalisées en petits éléments se détachant directement sur la maçonnerie de la façade; dans le cas des devantures en applique, elles seront intégrées dans la surface de celles-ci.

- Les enseignes "drapeaux", perpendiculaires à la façade, pourront être autorisées si elles sont de dimensions modestes (surface inférieure à 1/2 m²) ou constituées d'éléments découpés, éventuellement fixés sur un support transparent, dans la limite d'un mètre de saillie. Elles pourront être éclairées indirectement par de petits projecteurs.

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

Dans tous les cas un commerce ne pourra disposer que d'une seule enseigne en applique et une seule perpendiculaire à la façade; cependant, celles-ci peuvent être exceptionnellement doublées pour un commerce donnant sur deux rues différentes.

- Les bannes et stores

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

- Publicité et pré-enseignes

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

g - Réseaux divers et équipements urbains

Les lignes aériennes devront à terme être supprimées et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain. L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement ou de coupure et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possible. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même matériau (enduit, pierre, etc ...) que la paroi dans laquelle il s'intègre. En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte.

Si des **transformateurs EDF-GDF** moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les prescriptions architecturales définies dans ce document.

La présence des **antennes de télévision** sur les toits nuit particulièrement à la silhouette de la ville. La mise sur le marché des coupoles de réception par satellite est encore plus désastreuse pour le paysage. En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est donc imposé :

- que les antennes classiques soient réduites à une par immeuble, ce qui impose éventuellement une gestion commune de ces antennes,

- que les coupoles éventuelles soient de dimensions les plus réduites possible, placées de façon à être invisibles de la rue, c'est-à-dire en général au cœur de l'îlot bâti. De même, leur couleur doivent être en harmonie avec celle de l'environnement couleur de la tuile ou de l'ardoise et ces coupoles ne doivent avoir aucune inscription.

8. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur, ils seront obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants. L'insertion de véhicules toujours plus nombreux dans les zones urbanisables est souvent difficile: ce sont eux qui occupent la plus grande partie des espaces libres au détriment des plantations ou du respect de la cohérence d'implantation des constructions.

D'une manière générale, il est difficile de réaliser des places de stationnement pour les constructions situées dans la partie la plus ancienne de la ville, compte tenu de l'exiguïté des parcelles et de l'étroitesse des rues; il conviendra de rechercher des solutions de parcs de stationnement communs en cœur d'îlot, dissimulés derrière les murs de clôture.

La création de portes de garage est a priori interdite dans les façades des constructions protégées repérées sur le "plan réglementaire" et si la faible largeur de la rue oblige à élargir la porte. Des dispositions particulières pourront être envisagées en fonction des caractéristiques de l'environnement.

Dans le cas d'opération neuve, la question du stationnement des véhicules devra être traitée en amont avec le même souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles de l'espace public. Dans certains cas (exiguïté, difficultés d'accès, plantations, traitement de façade...), le Maire, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, pourra interdire la réalisation de tout ou

partie des stationnements sur la parcelle.

9. ESPACES LIBRES & PLANTATIONS

Les plantations identifiées sur le Plan réglementaire sont protégées dans les conditions précisées dans la partie "Disposition générales" de ce document.

Chaque parcelle doit garder une zone libre de construction et de stationnement au moins égale à 20% de sa surface; cette surface pourra être exceptionnellement trouvée sur une toiture terrasse couvrant le rez-de-chaussée, à condition qu'elle se situe en cœur d'îlot.

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

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

C . PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES PARTIES DE ZONE A RESTRUCTURER

Les règles de construction formulées au titre précédant sont pour la plupart définies par rapport aux voies et aux bâtis existant sur les parcelles voisines; elles ne peuvent s'appliquer directement aux terrains encore non urbanisés ou qui demandent une restructuration. Dans ce cas toute autorisation de construire doit être précédée d'un schéma global d'aménagement permettant de définir des espaces publics de qualité et précisant les règles de construction, tout spécialement celles concernant l'implantation et la hauteur des bâtiments.

Les parties de zone concernées sont délimitées précisément sur le Plan réglementaire et sont repérées par une lettre; elles sont soumises à des dispositions particulières qui devront servir de cadre minimum pour la réalisation des schémas d'aménagement nécessaires.

A . Zone dite du Grand Séminaire

Rappel historique

Ces bâtiments ont été construits à partir de 1851, pour abriter le collège Richelieu. En 1905, lors de la séparation de l'Eglise et de l'Etat, ils sont attribués à la Ville de Luçon ; puis, en 1914, ils sont rachetés par Monseigneur Catteau qui y installe le séminaire.

Depuis 1972, les locaux sont abandonnés et la ville de Luçon en est de nouveau propriétaire.

Prescriptions particulières

Cet îlot présente une organisation et une architecture très homogène, il constitue un point de repère pour le quartier environnant; son caractère doit être préservé. Pour cela, il est nécessaire de respecter les prescriptions minimales suivantes:

- les nouvelles constructions doivent s'implanter autour de cours et non en limite de voie publique, elles peuvent cependant venir en contact avec la voie sur de petites longueurs (pignons de bâtiments ou petites constructions adossées au mur de clôture)

- les perspectives sur les anciens bâtiments doivent être maintenues et mises en valeur (en particulier selon l'axe entrée principale / chapelle et l'axe de la rue Martineau Beaussire); la hauteur des nouvelles constructions doit rester nettement inférieure à celles des principaux bâtiments existants,

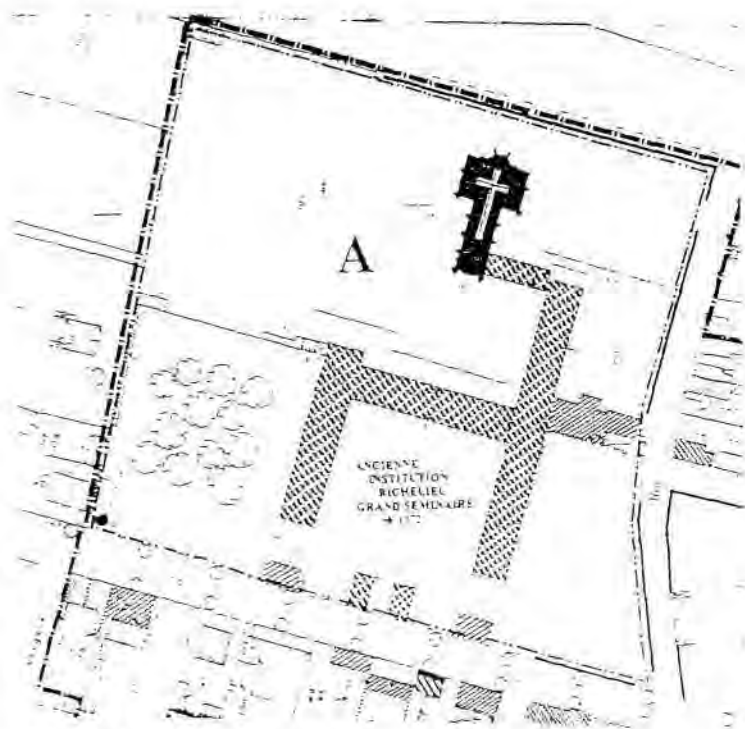
- les murs doivent être maintenus, sauf ouverture de portails nécessaires pour la bonne distribution, et la mise en valeur des perspectives.

Les autres prescriptions figurant dans ce document restent applicables, en particulier en ce qui concerne:

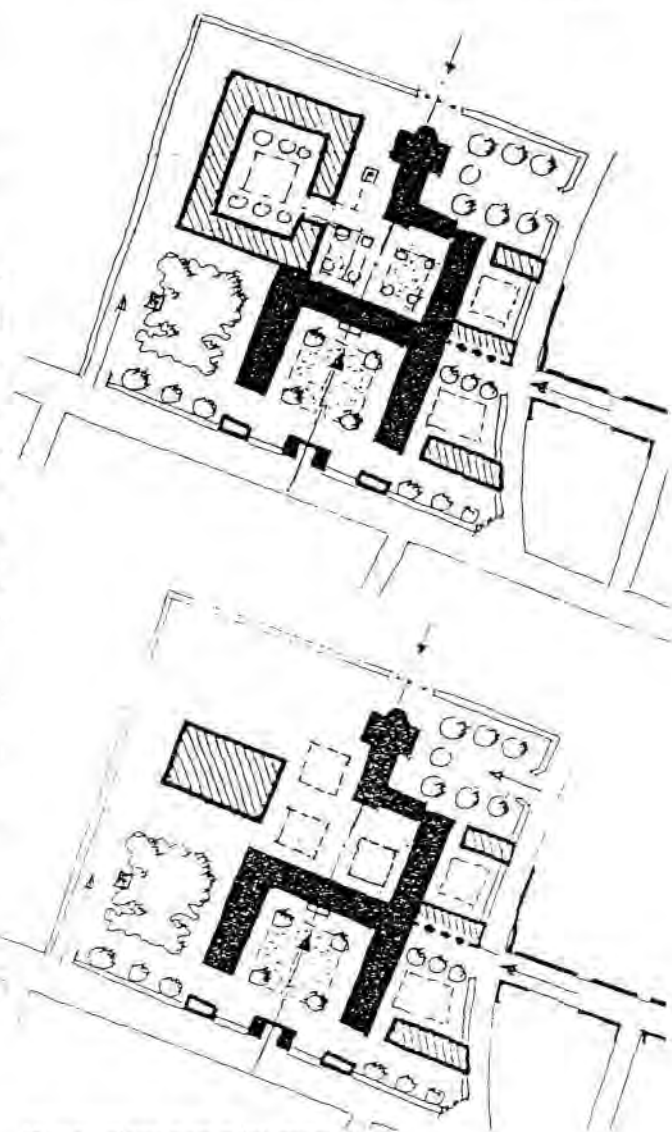
- les espaces inconstructibles (les masses boisées et les espaces de dégagements visuels devant les façades protégées),

- les distances de vue par rapport aux limites séparatives,

- la restauration des constructions protégées.



Extrait du plan réglementaire



Illustrations non réglementaires des principes d'aménagement

B . Zone de la Gare

Rappel historique

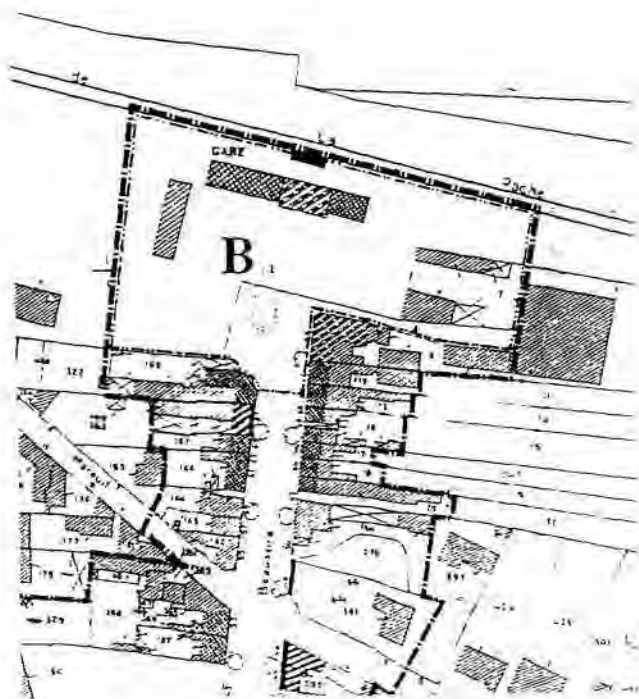
La ligne de chemin de fer Nantes-Bordeaux est mise en service en 1869. A partir de cette date, un nouveau quartier va s'organiser autour de l'avenue qui mène à la gare, mais la place de la gare elle-même reste mal définie. Cette place est située partie sur les terrains de la S.N.C.F., partie sur le domaine communal, ce qui explique peut-être l'absence de structure. La présence de deux hôtels restaurants en fait cependant un pôle de vie réel qui peut servir de point de départ à une réorganisation.

Prescriptions particulières

Ce secteur devra faire l'objet d'un véritable projet de composition urbaine définissant :

- de nouveaux fronts bâtis de part et d'autre de la gare, en veillant à ce que l'espace ainsi défini reste à l'échelle du bâtiment d'origine (le parc de stationnement nécessaire peu en effet rester en arrière des futures constructions laissant la place au seul usage des piétons, des bus et des stationnements de courte durée,

- des principes d'aménagements de la place elle-même pour améliorer tant son aspect que son fonctionnement.



Extrait du plan réglementaire

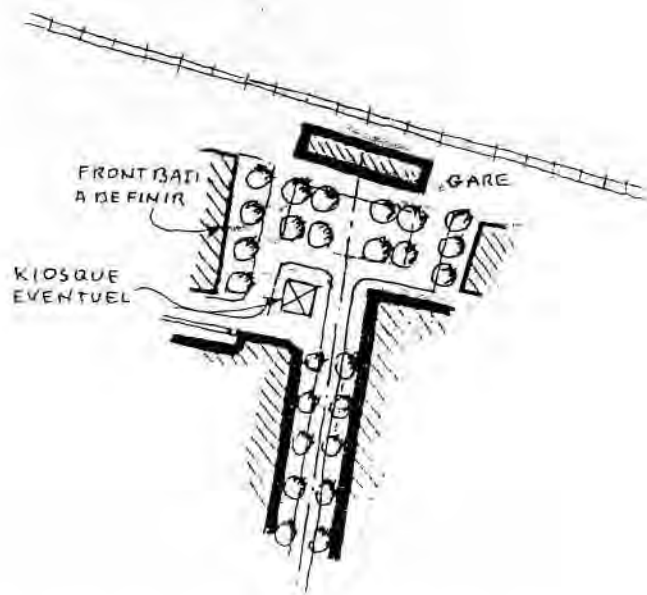


Illustration non réglementaire des principes d'aménagement

C . Zone de Saint-James

Rappel historique

La ville s'est développée en direction du marais le long de la très ancienne route de Champagné (aujourd'hui Rue Victor Hugo); cette urbanisation a été pendant longtemps limitée par la voie de chemin de fer reliant la gare au port; au delà, il n'existait que des fermes et des constructions isolées.

Prescriptions particulières

Ce secteur se présente, aujourd'hui, comme une frange mal définie entre la ville et le marais ; il est occupé par deux anciennes fermes, un ensemble industriel et des pavillons récents. Un projet global d'aménagement est nécessaire pour retrouver une limite claire entre la ville et le marais. Celui-ci devra respecter les prescriptions minimales suivantes :

- les écours (fossés ou étiers) reliant la ville au marais doivent être conservés et mis en valeur, pour manifester la proximité du marais,

- la limite entre les terrains à construire et la zone verte (prolongement du marais), doit être constituée par une voie ou un espace public (et non par des fonds de parcelles privées).

- la vue sur la cathédrale à partir de cette zone verte, doit rester dégagée.

D. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont des éléments essentiels du patrimoine urbain, ils sont souvent plus anciens que les constructions qui les bordent et témoignent à leur manière de l'histoire de la cité. Ils sont, de plus, le lieu privilégié de la mise en valeur du paysage urbain.

Ces espaces forment un réseau de rues et de venelles qui s'organisent autour des places où se déroulaient les principales activités urbaines.

Rues et venelles

Le traitement des voies doit être adapté aux gabarits et usages particuliers de chaque rue ; cependant, il est important que les revêtements de sol et le mobilier forment un ensemble homogène sur la totalité de la Z.P.P.A.U.P.. Pour cela, il est nécessaire d'utiliser un nombre très limité de matériaux (pierre calcaire, enrobé clair...). Il reste de nombreuses traces de caniveaux de pierre calcaire et de grès qui autrefois bordaient toutes les voies, il faut évidemment les conserver là où ils existent et il est fortement souhaitable de les restituer sur la plupart des voies. Ce caniveau (et parfois trottoir) de pierre calcaire peut devenir un élément d'unité et de continuité pour l'ensemble des espaces publics. Le mobilier (bornes, candélabres, supports de signalisation...) devra être de la même couleur sur l'ensemble des voies.

Places Leclerc, Richelieu et de la Psalette

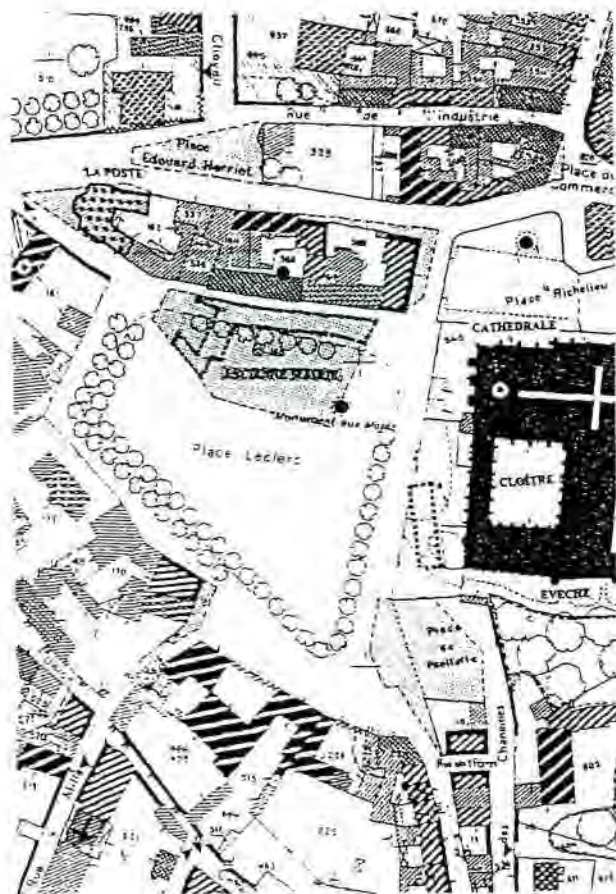
Ces places ont été progressivement dégagées pour former l'écrin de la cathédrale. Leur aménagement actuel date, dans ses grandes lignes, de la fin du XIX^e siècle, le monument aux morts et la statue de Richelieu ont été installés dans les années 1920, l'ensemble est aujourd'hui envahi par le stationnement automobile.

Il faut maintenant rendre à ces places leur rôle de mise en valeur de la cathédrale, pour cela il est nécessaire de masquer au maximum les espaces de stationnement pour dégager un large espace de vue sur l'édifice. La partie ouest de la place Leclerc devra être réaménagée pour un meilleur fonctionnement piétonnier (à cette occasion, un passage piéton pourra être établi).

La place de la Psalette, actuellement entièrement assimilée à l'espace de voirie, devra être recomposée; pour cela, il sera possible de s'appuyer sur les tracés anciens qui montrent son rôle de liaison entre la rue des Chanoines et l'entrée de l'évêché.

Voies plantées

La variété des essences et des formes de plantations qui bordent les voies principales, donne une forte identité à la ville et il faut la perpétuer. Pour cela il faut entretenir soigneusement les alignements d'arbres existants (voire les renouveler en cas de vieillissement) et les prolonger à chaque fois que cela est possible, à travers l'îlot de la distillerie pour rejoindre l'office du Tourisme); les clôtures des bâtiments bordant la place de ce côté devront être améliorées.

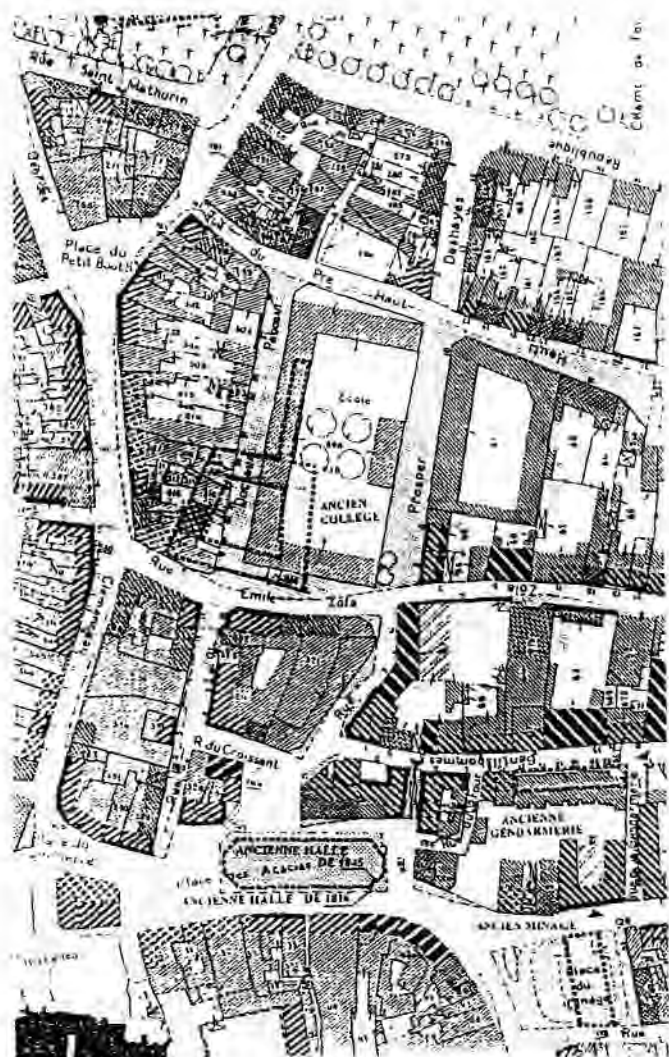


Places des Acacias, du Commerce, du Minage, du petit Booth

Avec les rues qui les relient, ces places constituent, depuis des siècles, les principaux espaces commerciaux de la ville, les constructions qui les bordent sont plus hautes que dans les rues voisines et, pour un certain nombre, plus récentes.

Ces espaces doivent rester des lieux d'activités et de convivialité où les espaces piétons ont une place prépondérante. Leur accès aux automobiles et en particulier au stationnement doit être limité. Des parcs de stationnements sont donc à trouver à proximité; les liaisons entre stationnements et espaces commerciaux pourront redonner vie aux nombreuses rues secondaires et venelles situées en arrière des voies les plus animées.

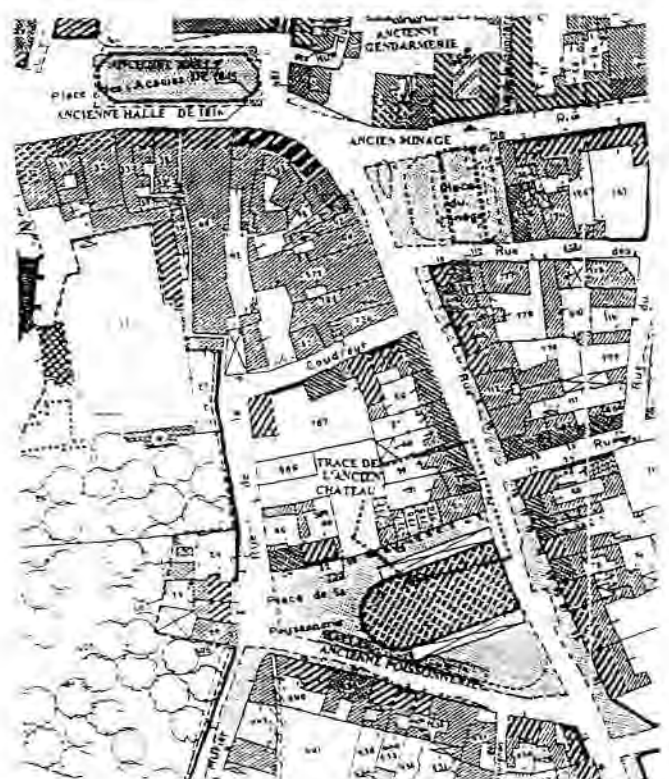
Les matériaux employés pour les voies piétonnes seront, a priori, plus riches que ceux utilisés sur les voies ordinaires, mais ils devront être choisis de façon à assurer une continuité avec celles-ci (la pierre calcaire des caniveaux pourra par exemple se développer sous forme de dallage). Il en sera de même pour le mobilier urbain dont la couleur devra s'harmoniser avec celle choisie pour l'ensemble du centre ancien.



Place de la Poissonnerie

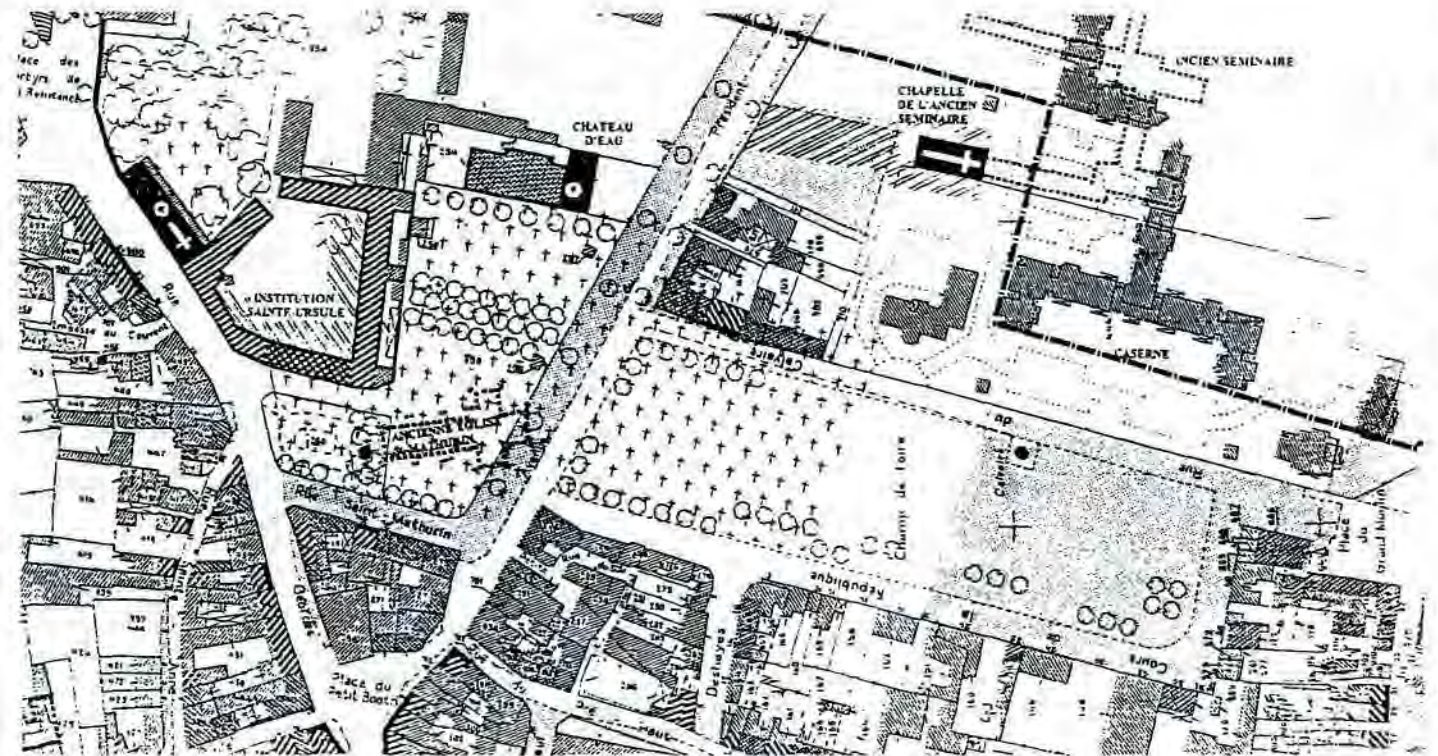
Cette place vit au rythme du marché, lorsque celui-ci est fermé, elle sert de parc de stationnement; son traitement pourra être plus simple.

Il faut cependant se rappeler que cette place occupe l'emplacement de l'ancien château (figurant sur le plan de Claude Masse en 1704); il sera intéressant d'étudier la possibilité d'en révéler les traces.



Place du Champ de Foire

Ce vaste espace a trouvé sa forme définitive à la fin du XIX^e siècle, les bornes de fonte qui l'entourent datent de cette époque. Dans sa partie ouest, il se développe sur l'emplacement de l'ancienne église Saint-Mathurin et de son cimetière. Ces traces pourront servir de base à une reconstitution de la partie située à l'ouest de l'avenue Wilson qui présente aujourd'hui un aspect peu satisfaisant; à cette occasion le monument aux morts pourra éventuellement être déplacé.

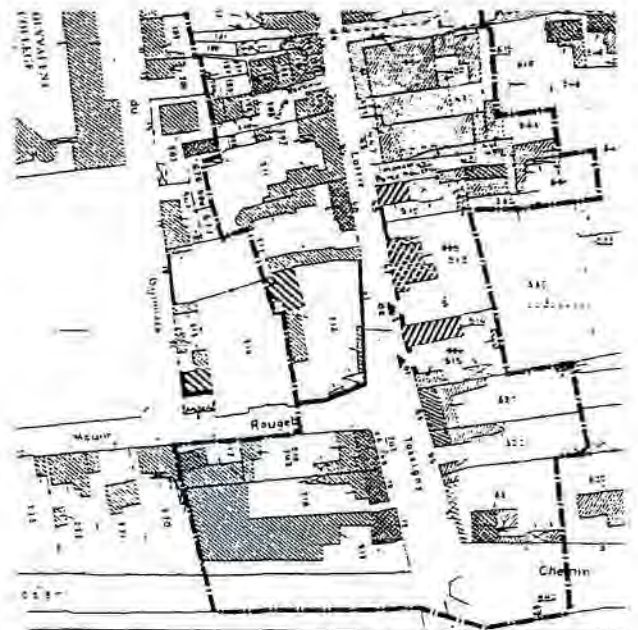


Carrefour Boulevard de l'océan - rue de Latre de Tassigny et autres entrées de la ville

Le boulevard de l'Océan occupe l'emplacement de l'ancienne ligne de chemin de fer reliant la gare au port; pendant un siècle, celle-ci a constitué une limite claire de la ville; aujourd'hui ce carrefour peut être considéré comme une des entrées principales du centre ancien et de la Z.P.P.A.U.P.. Il doit donc être traité dans ce sens. C'est à partir d'ici que les matériaux et le mobilier utilisés dans le centre doivent être mis en œuvre. L'aménagement pourra être basé sur une composition de végétaux taillés de façon à renforcer un des caractères spécifiques de la ville.

Les entrées ouest et nord de la ville pourront être traitées d'une manière équivalente; dans ces derniers cas, ces aménagements se situeront probablement au delà des limites de la Z.P.P.A.U.P..

Du côté sud, les entrées devront rester simples et linéaires, comme une pénétration du marais dans la ville.



Site du port

Ce site est un lieu essentiel de l'histoire de la ville depuis le XVIII^e siècle; le bassin a été comblé en 1973 mais les perrés de pierre semblent restés en place.

Ce bassin devra, à terme, être recreusé et remis en eau pour témoigner de l'histoire de la ville et assurer une liaison claire avec le marais. Les espaces environnants devront être réaménagés en tenant compte de l'histoire du lieu; ils devront prendre en compte les espaces de dégagement visuel vers le marais indiqués sur le plan réglementaire.

Les alignements d'arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations de même type.

