DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE LA RÉGION POITOU-CHARENTES
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Charente-Maritime

VILLE DE
SURGÈRES
ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

REGLEMENT
Octobre 2007

Agence Gilles-H. BAILLY urbanisme - architecture
8, rue de la Mare 75 020 PARIS **21, rue Pasteur - 17 230 CHARRON**
Téléphone: 01 47 97 92 24 - 06 72 70 19 24 Fax : 01 47 97 93 31
e-mail : Gilles-H.BAILLY@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1 - PERIMETRES

La délimitation de la Z.P.P.A.U.P.
La cohérence avec le P.L.U.

2 – REGLEMENT

A. PRESENTATION GENERALE ET DEFINITIONS

I - PREAMBULE
II - DEFINITIONS

B. RÈGLES GÉNÉRALES

I - REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI
Article 1 - Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants
Article 2 - Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural
Article 3 - Règles générales relatives à l'évolution du patrimoine architectural

II - REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI
Article 4 - Règles générales pour la préservation des jardins privés
Article 5 - Règles générales pour la préservation des espaces publics

III - REGLES GENERALES APPLICABLES AUX ABORDS DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES
Article 6 - Aménagement et construction aux abords d'éléments de patrimoine protégés

C. RÈGLES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS ARCHITECTURAUX

I - REGLES CONCERNANT LE BATI EXISTANT, INSCRIT A CONSERVER OU NON DANS LE PLAN DE LA Z.P.P.A.U.P.
Article 7 - L'entretien et la restauration des toitures anciennes
Article 8 - L'entretien et la restauration des façades anciennes
Article 9 - L'évolution des édifices anciens

II - REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES
Article 10 - L'implantation des constructions neuves (autres que les adjonctions aux constructions
Article 11 - La hauteur des constructions neuves
Article 12 - L'aspect extérieur des constructions neuves

III - REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES
Article 13 - L'aménagement des devantures dans le bâti existant
Article 14 - L'aménagement des enseignes

IV - REGLES PARTICULIERES AUX CLOTURES SUR RUE
Article 15 – L'entretien des clôtures existantes
Article 16 – La réalisation de clôtures nouvelles

Nota : Dans les pages qui suivent, les illustrations et indications portées sur les pages à entête "recommandations" ne sont pas opposables aux tiers.

1 –PERIMETRES

La délimitation de la Z.P.P.A.U.P.

Le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. englobe au plus juste les éléments de patrimoine repérés et analysés lors de l'étude. Il s'agit donc d'un périmètre multi sites qui intègre :

- le patrimoine architectural et urbain du centre-ville historique et des anciens faubourgs,
- le patrimoine paysager des bords de la Gères et ses jardins familiaux,
- le patrimoine architectural et paysager de certains hameaux et fermes isolés de la commune.

Le centre-ville et les faubourgs

Centrée autour du château, la Z.P.P.A.U.P. englobe :

- la rue Gambetta, jusqu'à son carrefour nord avec la rue Jean Jaurès,
- la rue Audry-de-Puyravault, jusqu'à son carrefour ouest avec la rue André Chollet,
- l'avenue Saint-Pierre, jusqu'à son carrefour sud avec la rue de la Grève.

En ce qui concerne les faubourgs, elle englobe :

- le faubourg Saint–Gilles, jusqu'à son carrefour est avec la rue des Minimes pour prendre en compte l'ancien périmètre de l'Aumônerie Saint-Gilles,
- l'avenue du Général de Gaulle, jusqu'à ses carrefours est avec les rues des Quinconces et du Stade,
- la rue Eugène Biraud et la rue Julia et Maurice Marcou au nord-ouest, pour englober le patrimoine industriel et ferroviaire du secteur de la gare,
- le faubourg Saint-Pierre, jusqu'au n° 25 de la rue Raymond Peraud et au n° 14 de la rue de Chervettes au sud-est, jusqu'à la rue Albert Camus au sud, jusqu'au n° 30 de la route de Rochefort au sud-ouest.

Les bords de la Gères

Le périmètre concernant cet ensemble patrimonial est contigu au précédent.
Il s'appuie à la fois sur le périmètre des espaces naturels sensibles et sur celui des zones inondables, pour prendre en compte l'ensemble des jardins familiaux et des secteurs demeurés naturels de part et d'autre de la Gères.

- à l'ouest, il s'adosse aux parcelles construites le long des rues du Lavoir, de la Binetterie, Martin Luther King et de la Grève, jusqu'à la Rocade ; la partie du val de la Gères non urbanisée et située plus à l'ouest n'est pas comprise dans la Z.P.P.A.U.P. car elle sera gérée par le P.L.U. ;
- à l'est, il englobe l'espace Georges Pompidou jusqu'à la rue Hélène de Fonsèque, et s'adosse ensuite aux parcelles construites le long de cette rue, puis il suit la limite de la zone inondable jusqu'à la ferme du Cornet et se limite au sud à la rue de l'Abbaye.

Les fermes et hameaux

Les écarts de la partie agglomérée de la commune présentant des éléments de patrimoine architectural et paysager ont aussi été intégrés à la Z.P.P.A.U.P.
Il s'agit des lieux suivants : les Petites Chaumes, les Grandes Chaumes, le Colombier, Charcognier, la Grange, Couplais La Bardonnière et Puybardon.

La cohérence avec le P.L.U.

Par souci de commodité de gestion des demandes d'autorisations d'urbanisme, la délimitation des secteurs de la Z.P.P.A.U.P. s'est appuyée autant que possible sur celles des zones du Plan Local d'Urbanisme et réciproquement.
C'est le cas notamment pour les fermes, les hameaux et les bords de la Gères.
Pour le centre ville et les faubourgs, la limite de la Z.P.P.A.U.P. englobant au plus juste le patrimoine architectural ne coïncide pas toujours avec celles des zones du P.L.U.
Toutefois, la Z.P.P.A.U.P. intègre souvent les premières parcelles situées de part et d'autre d'une rue, ce principe permettant une instruction facilitée des dossiers.

2 - REGLEMENT

A. PRESENTATION GENERALE ET DEFINITIONS

I- PREAMBULE

En amont de toute intervention publique ou privée de restauration ou de projet de construction neuve ou d'aménagement au sein de la Z.P.P.A.U.P., la grande qualité et la diversité du patrimoine surgérien imposent une "démarche patrimoniale".
En effet, le seul moyen d'atteindre l'objectif de mise en valeur du patrimoine à préserver est de respecter scrupuleusement les principes fondamentaux suivants, sur lesquels s'appuie la règle du jeu commune définie dans le règlement des pages suivantes :

- ***connaître l'histoire et l'architecture du lieu d'intervention***
  pour
- ***entretenir, restaurer ou faire évoluer le patrimoine avec le maximum de rigueur archéologique***
  dans le souci de lui
- ***conserver le maximum de son authenticité*** ;

cette authenticité étant le meilleur garant de la qualité architecturale et de la valeur historique de l'édifice et de la ville.

Il en est de même pour la promotion d'une architecture contemporaine qui participe pleinement à cette dimension qualitative du paysage urbain surgérien ; la connaissance historique, urbanistique et architecturale du milieu est le meilleur support à la création.

Le présent cahier de prescriptions réglementaires et de recommandations se veut donc être autant un guide pour la conception architecturale contemporaine, la réhabilitation des immeubles anciens ou la réfection de devantures commerciales qu'une base de jugement commune entre l'État et la Ville pour la gestion quotidienne des demandes d'autorisation d'urbanisme.

II- DEFINITIONS

L'inventaire du patrimoine surgérien a permis de classer les éléments patrimoniaux repérés en plusieurs catégories selon leur nature, leur degré de qualité et les différentes entités géographiques et typologiques :

- Les éléments du patrimoine architectural surgérien

Chacun des immeubles ou objets immobiliers identifiés par le plan de la Z.P.P.A.U.P. a fait l'objet d'une évaluation portée selon une échelle de valeur comportant 4 degrés :

- Les immeubles ou objets immobiliers d'intérêt patrimonial majeur, protégés au titre des Monuments Historiques, sont inscrits en poché noir sur le plan ; leurs abords sont préservés tel que défini plus loin ;
- Les immeubles ou objets immobiliers non protégés au titre des Monuments Historiques, mais dont l'intérêt patrimonial majeur ou certain justifie leur conservation impérative, sont inscrits en hachures rouges denses dans le plan de la Z.P.P.A.U.P. ; cela signifie aussi qu'ils sont préservés également à leurs abords ;
- Les immeubles ou objets immobiliers non protégés au titre des Monuments Historiques dont l'intérêt patrimonial reconnu (jugés intéressants) justifie leur préservation et qu'il est recommandé de conserver, sont inscrits en hachures rouges, fines et espacées dans le plan de la Z.P.P.A.U.P. ; il convient également d'en préserver autant que possible les abords ;
- Les immeubles ou objets immobiliers dont l'intérêt patrimonial a été jugé insuffisant pour qu'ils soient retenus dans l'Inventaire du Patrimoine Surgérien ne sont donc pas protégés par la Z.P.P.A.U.P. et sont indiqués par une trame de points gris dans le plan de la Z.P.P.A.U.P. ; ils peuvent être conservés (et améliorés) ou remplacés.

- Les éléments du patrimoine paysager

Les espaces publics
Les espaces urbains publics ou privés ont aussi fait l'objet d'une évaluation du point de vue de la qualité du paysage urbain.
Ceux qui sont indiqués dans le plan de la Z.P.P.A.U.P. par de doubles hachures grises sur fond jaune en tant qu'espaces urbains de qualité, sont les plus cohérents et cette cohérence doit être préservée, renforcée ou restituée. Il s'agit de la cohérence entre le traitement de l'espace lui-même (sol, plantations, mobilier…) et les façades des constructions qui le bordent ainsi que de l'homogénéité (ou la monumentalité) de ces façades et clôtures entre elles.

Les puits publics ainsi que les grilles ou murs de clôture avec leur portail formant la limite entre domaines public et privé, appartiennent au patrimoine urbain de Surgères et, à ce titre, sont protégés par leur inscription dans le plan de la Z.P.P.A.U.P. sous la forme d'une étoile rouge.
Ils doivent donc être conservés et restaurés.

Les espaces privés
Les jardins ont été classés en trois catégories :
- Les parcs et jardins dont l'intérêt paysager certain justifie leur conservation (construction interdite ou limitée) sont indiqués par une trame de couleur vert foncé dans le plan de la Z.P.P.A.U.P., avec l'obligation d'en préserver les abords.
- Les jardins familiaux des bords de la Gères dont l'intérêt paysager justifie leur préservation sont indiqués par une trame de couleur vert clair dans le plan de la Z.P.P.A.U.P. Il est recommandé d'en préserver (conserver, améliorer) les abords.
- Les jardins ou cours dont l'intérêt paysager réduit ne justifie pas l'inscription au Plan du Patrimoine Surgérien sont laissés en blanc dans le plan de la Z.P.P.A.U.P.

- La préservation directe du patrimoine bâti
Elle vise :
- la conservation et l'entretien des éléments authentiques ;
- la restauration des éléments endommagés, la restitution des spécificités originelles de la composition architecturale, voire de dispositions disparues, dans un souci de rigueur archéologique. Les exigences de cette restitution seront fonction de la valeur patrimoniale du bâti ;
- à encadrer l'évolution du patrimoine lors des nécessaires travaux d'adaptation de ces constructions aux modes de vie contemporains, afin qu'ils respectent l'intérêt patrimonial de chaque élément ;
- à fixer les conditions d'une extension possible qui assure la cohérence avec les éléments patrimoniaux existants; ce qui ne signifie pas copie ou pastiche. Elle peut autoriser aussi, dans certains cas, le renouvellement du bâti.

- La préservation directe du patrimoine non bâti
Elle vise :
- le maintien, l'entretien ou la restitution de la composition paysagère propre aux jardins et espaces urbains remarquables (organisation, plantations…) et aux jardins familiaux.

- La préservation indirecte du patrimoine bâti et non bâti
Elle vise à préserver les éléments patrimoniaux architecturaux ou paysagers des atteintes qu'ils pourraient subir à leurs abords immédiats en fonction des notions de covisibilité et de cosensibilité. Elle répond aux prescriptions du volet "paysage" dont l'objectif est l'intégration du projet dans son environnement bâti ou non bâti.

L'objectif de la préservation des abords du patrimoine surgérien bâti et non bâti est le maintien d'une cohérence entre architecture et jardin, entre constructions voisines ou en vis-à-vis ou proches, entre espace urbain et accompagnement architectural…

Les abords des éléments du patrimoine surgériens sont définis comme suit :
- Les abords d'un élément architectural de qualité (inscrit au plan de la Z.P.P.A.U.P.) sont constitués :
  - de l'espace (cour, jardin) sur la parcelle qui accompagne le patrimoine bâti,
  - des constructions ou des espaces situés sur les parcelles limitrophes,
  - de la section de rue qui lui donne accès ou devance sa (ou ses) façade(s),
  - de la ou des parcelles situées en vis à vis, de l'autre côté de cette rue.
- Les abords des espaces publics de qualité sont constitués, pour les rues, de l'ensemble des constructions situées sur les parcelles adjacentes à ces espaces (à l'alignement ou non), des clôtures, jardins, plantations en haie et/ou de haute tige… (notamment pour les chemins de campagne et la Gères) qui les bordent ou qui sont situés dans leurs perspectives.

Remarque :
Les indications graphiques du plan de patrimoine s'appuient sur le plan de cadastre. Or, ce plan définit des polygones représentant les masses bâties sans distinction des différents corps de bâtiment qui les composent ; par exemple, le cadastre ne distingue pas la véranda du pavillon contre lequel elle s'appuie, il englobe les deux dans un même polygone. Il peut donc s'avérer qu'un polygone soit noté d'une couleur impliquant une protection patrimoniale sur le corps de bâtiment principal et sur un bâtiment secondaire alors que le corps de bâtiment secondaire peut ne pas présenter d'intérêt patrimonial. L'avis de l'Architecte des Bâtiment de France sera alors sollicité pour la détermination plus fine des protections attachées à ce polygone.

B. RÈGLES GÉNÉRALES

I . REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI

Article 1 - Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants

1.1 . Cas général

1.1.1• La démolition des immeubles inscrits dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. ne peut être autorisée que sous réserve des indications portées sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe au présent règlement. Elle doit faire l'objet du dépôt préalable d'une demande de permis de démolir.

1.1.2 • Si au cours de travaux de démolition sont dégagés des fragments archéologiques, d'architecture ou sculpture ancienne (notamment, bas-reliefs, baies moulurées ou devantures commerciales anciennes…) inconnus au moment de la délivrance du permis de construire ou de démolir, ils doivent être signalés à la Mairie ou au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ; les travaux engagés ne peuvent être poursuivis que dans la mesure où ils ne préjugent pas la destination éventuelle de ces éléments architecturaux ou archéologiques.

1.2 . Les "immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver" et Les "immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver

1.2.1 • La démolition des constructions indiquées sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. comme "immeuble ou partie d'immeuble remarquable, à conserver" ou "immeuble ou partie d'immeuble intéressant, à conserver", est interdite. Ces constructions doivent être conservées, entretenues ou restaurées.

1.2.2 • La démolition de constructions annexes ou de clôture, situées aux abords et accompagnant de façon cohérente les constructions indiquées sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. comme "immeuble ou partie d'immeuble remarquable, à conserver" ou "immeuble ou partie d'immeuble intéressant, à conserver" est également interdite.

1.2.3 •. Les surélévations, modifications ou tous travaux de transformation qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de ces constructions sont interdits. Notamment, en aucune manière, les divisions foncières et immobilières partageant un même immeuble ne doivent apporter de différences dans les traitements de chacune des parties (ravalements, matériaux de revêtement ou de couverture, matériaux et traitement des menuiseries, clôture commune…). La notion d'appartenance à une même unité architecturale, sorte de « copropriété horizontale d'un même immeuble », doit imposer le respect de l'homogénéité architecturale du bâtiment.

1.2.4 •. Toutefois, si l'état de ces constructions rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale d'origine, la démolition ou la transformation peut être autorisée.

1.3 . Les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" situés dans la Z.P.P.A.U.P.

1.3.1 • Pour les autres constructions indiquées au sein de la Z.P.P.A.U.P. comme "édifice pouvant être conservé et amélioré ou remplacé", la démolition peut être autorisée :

- si ces constructions ne présentent pas un intérêt patrimonial particulier, inconnu lors de la création de la Z.P.P.A.U.P. (constructions anciennes dont l'aspect d'origine a été très dénaturé ou constructions récentes),
- si leur état rend techniquement ou économiquement trop difficile leur restauration ou la restitution de leur homogénéité architecturale d'origine,
- ou sous réserve de l'article 1.1.2 ci-dessus.

Cependant, si leurs propriétaires décident de maintenir ces constructions, leur entretien et leur restauration doivent suivre les règles édictées pour l'entretien et la restauration du patrimoine ci-dessous. Les modifications, surélévation ou toute autre intervention devront à la fois tendre à restituer leur qualité architecturale (si elle a été précédemment altérée) et prolonger leurs lignes de composition existante. S'il leur est préféré la solution démolition-reconstruction, celle-ci devra alors suivre les règles édictées ci-après, relatives aux constructions neuves aux abords ou non d'éléments de patrimoine indiqués au plan de la Z.P.P.A.U.P. (cf. plus loin).

Article 2 - Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural

2.1 . Cas général

2.1.1 • Les constructions indiquées sur le plan de la Z.P.P.A.U.P. comme "immeuble ou partie d'immeuble remarquable, à conserver" ou "immeuble ou partie d'immeuble intéressant, à conserver", doivent être entretenues ou, si nécessaire, restaurées.

2.2 . Les "immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver"

2.2.1 • L'entretien de ces constructions doit être effectué impérativement en maintenant le maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine.
Toitures : leurs toitures conservent leurs formes, pentes, types de matériaux de couverture, détails et ornements de toit, cheminées, etc…, d'origine.
Façades : leurs façades conservent les mêmes matériaux que les matériaux d'origine. Ainsi, il ne peut être appliqué d'enduit sur des façades non destinées à l'être. Inversement, si un enduit fait partie des dispositions originelles, il doit être conservé et entretenu ou refait avec l'aspect de finition originel et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition.
De même, les éléments décoratifs (de sculpture, peinture, ferronnerie, menuiserie, céramique ou faïence, etc…) ainsi que les systèmes d'occultation d'origine, sont conservés ou restaurés.

2.2.2 • Leur restauration (lorsque ces constructions ont subi des dégradations) est effectuée à l'identique de leur composition originelle : mêmes matériaux de façade et de couverture dans le respect de chaque catégorie typologique. Toute intrusion de matériaux ou de mise en œuvre étrangers au type est interdite.

2.2.3 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés (moulures de la modénature, garde-corps, persiennes par exemple…) est impérative à terme. Elle peut être exigée lors des demandes d'autorisation de travaux. Elle sera effectuée dans la rigueur archéologique, à l'appui, quand ils existent, de documents écrits ou graphiques (exemple : plans d'origine, gravures, photos anciennes, peintures, cartes postales anciennes, publications…) obtenus à la suite de recherches archivistiques précises ou à l'exemple d'éléments subsistants ou retrouvés.

2.3 . Les "immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver"

2.3.1 • Pour l'entretien de ces éléments du patrimoine architectural, le maintien du maximum d'éléments patrimoniaux structurels et décoratifs dans le respect de leur authenticité d'origine est recommandé.

2.3.2 • Pour leur restauration, l'emploi de matériaux (et leurs mises en œuvre) analogues à ceux d'origine et compatibles avec l'architecture est demandé.

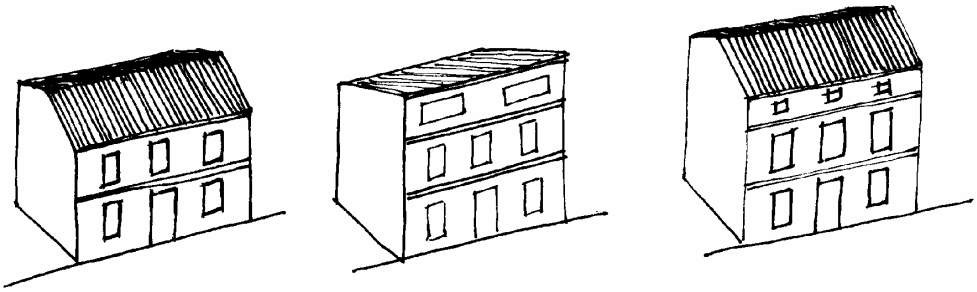
2.3.3 • La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés peut être demandée. Elle doit être effectuée alors dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou de cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

2.4 . Les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" situés dans la Z.P.P.A.U.P.

2.4.1 • Pour l'entretien des constructions anciennes, le maintien d'éléments structurels et décoratifs à caractères patrimoniaux subsistants et leur restauration dans le respect de leur authenticité d'origine peut être demandée.

2.4.2 • Pour leur restauration, la restitution de matériaux similaires à ceux d'origine selon des mises en œuvre traditionnelles peut être demandée. La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou en partie gommés peut également être demandée. Elle doit être effectuée alors dans un souci d'homogénéité avec les éléments subsistants ou en cohérence avec la catégorie typologique de la construction.

3.2.1. Les surélévations



avant *non* *oui*

La surélévation d'une maison ancienne, quand elle est possible, doit respecter les volumes initiaux : conserver les mêmes pentes de toit et mêmes matériaux de couverture ; elle peut s'inspirer, pour l'étage ajouté, des niveaux et formes de baies d'attique traditionnels de Surgères.

3.5.1 Les modifications de façade

hier *aujourd'hui*

Les éventrements de rez-de-chaussée, les modifications des percements existants ou les créations de nouveaux percements qui ne respectent pas les formes et proportions des percements d'origine font perdre l'intérêt patrimonial de la façade.

Article 3 - Règles générales relatives à l'évolution du patrimoine architectural

La modification de la toiture

3.1 . Les "immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver"

3.1.1 • Les surélévations ou modifications du volume, de la forme, des matériaux ou de l'aspect de la toiture des «immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver» sont interdites.

3.2 . Les "immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver"

3.2.1 • Les surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de la toiture des «immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver» sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité de leur architecture. Elles sont autorisées si elles s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative). Les pans de toiture doivent conserver la même inclinaison ; le faîtage et les égouts du toit sont donc élevés de la même hauteur. En aucune manière, la surélévation d'un seul pan ou d'une partie de pan ne peut être autorisée. Elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France. Toutefois, des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la composition originelle pourront faire l'objet d'un examen de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.3 . Les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" situés dans la Z.P.P.A.U.P.

3.3.1 • Dès lors que les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" sont conservés, les travaux de surélévations ou modifications du volume, de la forme ou de l'aspect de leur toiture, suivent les mêmes règles que celles édictées à l'article 3.2 ci-dessus.

3.3.2 • Les transformations du volume de toiture sont autorisées sur les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés". Toutefois, si ces constructions sont situées aux abords immédiats d'un élément de patrimoine architectural ou paysager repéré au plan de la Z.P.P.A.U.P., elles doivent suivre les règles générales relatives aux abords des édifices protégés (cf. article 6).

La modification des façades

3.4 . Les "immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver"

3.4.1 • Les modifications de la composition, de l'aspect ou du décor des façades des «immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver» sont interdites sauf s'il s'agit d'interventions qui tendent à restituer l'homogénéité patrimoniale du bâti ou qui ne portent pas atteinte aux éléments patrimoniaux (de composition, de décor…) existants et conservés.

3.5 . Les "immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver"

3.5.1 • Les modifications de la composition (simplification des modénatures, suppression de baies ou percement de nouvelles ouvertures, par exemple), de l'aspect (notamment, des menuiseries, des éléments d'occultation, des revêtement muraux) ou du décor (sculpture, peinture, ferronnerie, céramique ou faïence, entre autres) des façades des «immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver» sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale.
Les percements nouveaux entrepris sur les façades de ces constructions sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originelle de l'édifice (structure, proportions, symétrie ou non, grammaire décorative) et reprennent les formes, dimensions et proportions des percements d'origine existants ainsi que leur décor (notamment, l'encadrement des baies, les menuiseries, le système d'occultation, le garde-corps, si besoin…).

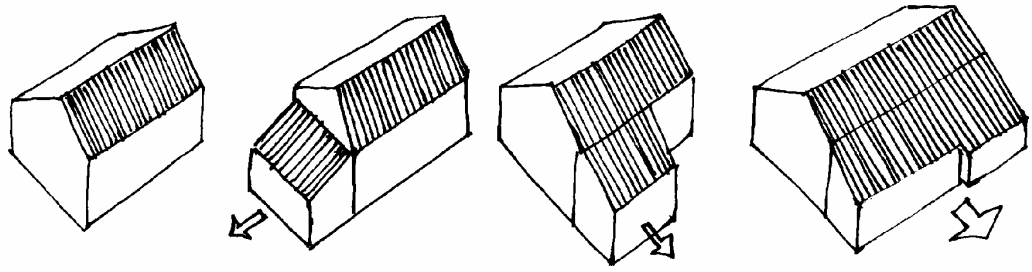
3.5.2 • Dans le cas de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles de type grange ou hangar nécessitant la fermeture des façades ouvertes à piliers de pierre, l'entrecolonnement pourra être clos par des bardages bois laissant apparents les piliers de la structure. Les nouveaux percements dans ces murs demeureront plus hauts que larges.

3.6 . Les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" situés dans la Z.P.P.A.U.P.

3.6.1 • Les transformations de façades sur les "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" sont autorisées. Toutefois, lorsque ces constructions sont situées aux abords immédiats d'un élément de patrimoine architectural ou paysager inscrits au plan de la Z.P.P.A.U.P. (cf. plus loin, article 6) des prescriptions particulières d'aspect peuvent être édictées par l'Architecte des Bâtiments

de France pour tenir compte des relations de covisibilité ou cosensibilité, liées à ce voisinage spécifique.

3.7.2 Les extensions, adjonctions de volumes nouveaux



avant *extension latérale* *extensions partielle ou totale en façade*

Mêmes pentes et matériaux de toiture, mêmes matériaux et décor de façade pour assurer la continuité architecturale, sont hautement préférables.

Les adjonctions

3.7 . Les "immeubles ou parties d'immeuble remarquables, à conserver" et les "immeubles ou parties d'immeuble intéressants, à conserver

3.7.1 • L'adjonction d'une construction, d'une installation (panneaux solaires, par exemple) ou d'un équipement (ascenseur, par exemple) à un "immeuble ou partie d'immeuble remarquable, ou un immeuble ou partie d'immeuble intéressant, à conserver ", est interdite dès lors qu'elle porterait atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale de cet élément patrimonial. Aucun appareil de chauffage, ventilation, ou climatisation ne peut être apparent en façade ou en toiture de ces immeubles. Toutefois, les installations liées aux énérgies renouvelables, tels que les panneaux solaires, peuvent être admises si elles ne sont pas visibles du domaine public et si elles sont parfaitement intégrées à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...). Les antennes paraboliques, en râteaux ou treillis, sont interdites en façade ; elles doivent être peintes de la couleur du fond sur lequel elles s'appuient et, sauf impossibilité technique, dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public.

3.7.2 • Les extensions réduites de ces édifices (annexes secondaires), en adjonction ou en appentis au volume principal, peuvent être autorisées si elles s'inscrivent dans la continuité de la composition de façade, soit reprenant les mêmes caractéristiques que l'architecture de celui-ci (exemple : mêmes matériaux, même mise en œuvre, même système structurel, même grammaire décorative, de façon à fondre ces interventions comme une partie intégrante de l'ouvrage originel), soit par un volume le plus transparent possible (véranda de structure métallique la plus fine possible et en produits strictement verriers, avec maintien de l'aspect extérieur de la façade à l'intérieur du volume réalisé). Des dispositions différentes et justifiées qui ne nuisent pas à la composition originelle pourront faire l'objet d'un examen de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

3.7.3 • Si des extensions importantes de ces édifices protégés doivent être réalisées, elles peuvent être d'expression architecturale contemporaine, conformes aux règles relatives aux abords des éléments du patrimoine protégés (édictées ci-après à l'article 6) ; toutefois, la transition entre l'édifice existant et l'extension devra faire l'objet d'un soin et d'une étude particulière (volume de liaison réduit assurant bien la transition entre les deux types architecturaux, par exemple).

3.8 . Les "immeubles pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" situés dans la Z.P.P.A.U.P.
Sans objet.

4.1.5. Adossement aux murs anciens conservés

La préservation des plus beaux murs de clôture fermant les grands parcs de Surgères n'interdit pas d'y adosser une construction ni d'y percer des ouvertures dès lors que l'effet du mur (non transformé en façade) et la composition paysagère du parc sont respectés.

II . REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI

Article 4 - Règles générales pour la préservation des jardins privés

4.1 . Les parcs et jardins privés remarquables

4.1.1 • Les espaces privés indiqués au plan de la Z.P.P.A.U.P. en tant que " parcs et jardins privés remarquables" doivent être conservés et entretenus dans leur composition. Pour préserver leur unicité, ils ne peuvent être divisés physiquement par des clôtures internes matérialisant les limites d'un quelconque partage foncier outre les partitions de leur propre composition paysagère.

4.1.2 • La constructibilité y est réduite. Les constructions neuves n'y sont admises qu'en adjonction des constructions existantes (sous réserve des règles édictées ci-avant), et à condition de tenir compte de la composition paysagère du jardin : axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées, arbres repérés de façon à préserver l'unité de l'ensemble. Leur emprise au sol doit éviter autant que possible d'engendrer la coupe d'arbres existants. Tout arbre de haute tige abattu sera remplacé par un arbre de haute tige de même type d'essence dans le périmètre du parc.

4.1.3 • Les dallages, fontaines, kiosques, pergolas, serres de jardin, emmarchements, bancs et autres aménagements construits, constitutifs des jardins, sont conservés et entretenus sauf si une extension de l'édifice est autorisée dans les conditions ci-avant, à leur emplacement.

4.1.4 • D'une manière générale, les clôtures anciennes (murs pleins, murs bahut avec grille) et murs de séparation présentant un caractère patrimonial, notamment ceux qui sont accordés à la typologie d'un immeuble protégé et inscrit dans le plan de la Z.P.P.A.U.P., ou appartiennent à l'organisation d'un espace de qualité inscrit dans le plan de la Z.P.P.A.U.P., sont conservés, entretenus ou restaurés, ainsi que les portes et escaliers, portails, piliers et chaînages qui les animent. Des percements nouveaux entrepris sur de telles clôtures existantes, conservées, peuvent être autorisés s'ils s'inscrivent en continuité des caractéristiques des ouvertures pratiquées dans ces clôtures et doivent, notamment, reprendre les formes, dimensions et proportions des percements préexistants.

4.1.5 • La conservation de ces murs de clôture anciens n'est pas incompatible avec la construction neuve dite « à l'alignement » si le bâtiment projeté s'y adosse sans en dénaturer l'aspect, c'est-à-dire notamment, sans multiplication intempestive des percements ni dépassement en hauteur.

4.2 . Les jardins familiaux des bords de la Gères

4.2.1 • Les chemins d'accès aux jardins demeurent réalisés en stabilisé drainant et engravillonnés.

4.2.2 • Les clôtures des jardins n'excédent pas 2,00 m de haut et sont constituées d'un grillage fin, transparent, doublé ou non d'une haie vive (excluant thuyas et cupressus).

4.2.3 • Les abris de jardin sont de préférence réalisés sur poteaux avec façades en bardage en bois, toiture à un seul ou 2 pans et couverture métallique (zinc) ou en tuiles canal. Ils n'excèdent pas 9 m^2 de S.HO.B. et 3 m de haut. L'usage de matériaux précaires ou objets mobiliers de réemploi est interdit.

4.2.4 • Les rives de la Gères doivent demeurer plantées, tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige de même essence.

Article 5 - Règles générales pour la préservation des espaces publics

Interventions sur les espaces urbains

5.1 • En attente de l'instauration d'une Zone de Publicité Restreinte sur le territoire communal, les panneaux d'affichage de publicité commerciale et les pré enseignes commerciales ou artisanales sont interdits à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P..

5.2 • Les alignements existants des espaces publics ou privés (rues, places, passages, venelles…) indiqués au plan de la Z.P.P.A.U.P. en tant qu'espaces urbains de qualité doivent être maintenus. Les travaux d'entretien ou les aménagements nouveaux s'efforceront de maintenir ou restituer la plus grande homogénéité dans le traitement des espaces publics de façon à privilégier l'unité du paysage et la cohérence avec la spécificité historique ou les caractéristiques paysagères de l'entité patrimoniale à laquelle ils appartiennent.

5.3 • Les solutions d'aménagement destinées à organiser ponctuellement la circulation ou le stationnement des véhicules ou les équipements collectifs sur domaine public (ralentisseurs de circulation, créneaux de stationnement, îlots directionnels, tri sélectif des déchets) ne doivent pas entraîner une multiplication des matériaux, formes, panneaux signalétiques, éléments de mobilier urbain. Leur implantation devra tenir compte des éléments patrimoniaux environnants pour ne pas en altérer l'organisation et la perception.

5.4 • Les puits publics (margelle en maçonnerie et ferronnerie support de poulie) situés sur ou en bordure des espaces urbains doivent être conservés et restaurés y compris les aménagements urbains à leurs abords (caniveaux, bornes chasse-roues…).

5.5 • Les plantations existantes sur le domaine public indiquées au plan de la Z.P.P.A.U.P. doivent être maintenues, entretenues et renouvelées avec les mêmes essences ou des essences similaires d'origine régionale. Les effets de taille géométrique des plantations d'alignement doivent être reproduits conformément aux documents figurés anciens (photographies, plans, cartes postales).

5.6 • Les câbles d'alimentation en électricité, destinés à la consommation privée autant qu'à l'éclairage public, et les réseaux de télécommunications doivent, lors de remaniements, d'extension ou de créations nouvelles de réseaux, être enfouis ou encastrés. Les branchements sont à dissimuler au maximum.

III . REGLES GENERALES APPLICABLES AUX ABORDS DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

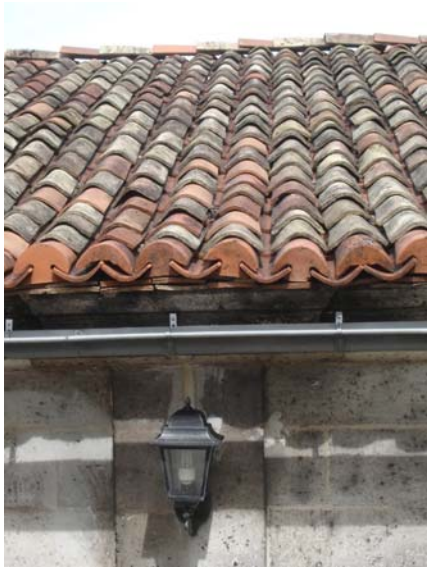
Article 6 - Aménagement et construction aux abords d'éléments de patrimoine protégés

6.1 • Tout aménagement d'espace ou toute construction sur un terrain situé aux abords immédiats (tels que définis dans la présentation générale ci-avant) d'un élément de patrimoine architectural ou paysager de qualité, repéré au plan de la Z.P.P.A.U.P., ne doit en aucun cas porter atteinte à son unité architecturale ou à sa cohérence paysagère. A cet effet, le projet doit tenir compte du type architectural ou du type de composition paysagère de l'élément patrimonial ou des éléments patrimoniaux dont il est voisin, et du type d'urbanisme de l'entité patrimoniale particulière dans laquelle celui-ci est situé. Ainsi les relations de co-visibilité induites par la proximité avec ces éléments patrimoniaux avec le projet ne doivent pas s'inscrire en terme de rupture ou d'opposition, mais au contraire, en terme de continuité ou prolongement cohérent.

6.2 • Toute construction entreprise aux abords d'un élément architectural de qualité repéré au plan de la Z.P.P.A.U.P. (monuments historiques, immeubles à conserver, murs de qualité, éléments de petit patrimoine, parcs et jardins de qualité, jardins familiaux) doit respecter les principes d'urbanisme et de paysage selon lesquels s'organisent les constructions de l'entité patrimoniale, notamment, l'implantation par rapport à l'alignement des voies, aux limites mitoyennes, la composition "bâti / non bâti" sur la parcelle, le volume des constructions, la hauteur des constructions voisines, en particulier celles qui sont inscrites « à conserver » au plan de la Z.P.P.A.U.P.

6.3 • Tout aménagement ou toute construction entrepris aux abords d'un espace urbain de qualité repéré au plan de la Z.P.P.A.U.P. doit respecter les principes d'implantation, de volume et de composition architecturale (façades et toiture) des constructions voisines ou paysagère (clôtures, masses boisées, masses bâties) qui font l'homogénéité d'ensemble des rives bordant cet espace.

7.2 Les toitures

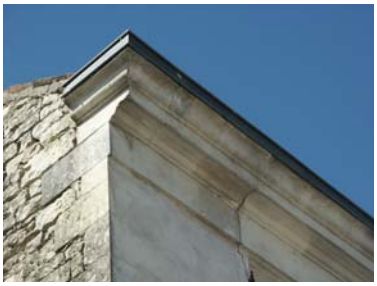


Ce qui fait la richesse du patrimoine architectural de Surgères est l'unité de ses toitures en tile canal.

8.5 Les corniches

La liaison savante entre le toit et les façades principales est assurée par la corniche

en génoise…



ou moulurée

dans les bâtiments ruraux, par un rang de tuiles débordant « en peigne », en l'absence de gouttière.

C. RÈGLES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS ARCHITECTURAUX

I . REGLES CONCERNANT LE BATI EXISTANT, INSCRIT A CONSERVER OU NON DANS LE PLAN DE LA Z.P.P.A.U.P.

Article 7 - L'entretien et la restauration des toitures anciennes

7.1 • Sont proscrits : les tuiles de fibro-ciment, les revêtements bitumineux, les tôles ondulées métalliques ou en PVC et tous matériaux précaires.
Les matériaux traditionnels de couverture sont, par principe, conservés ou remplacés par des matériaux neufs de même nature, forme et couleurs que les matériaux traditionnels. Lorsque le type de matériaux d'origine de la construction a disparu, il doit être par principe restitué. Dans des cas très spécifiques et après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, des matériaux similaires aux matériaux traditionnels pourront être utilisés.

7.2 • Les couvertures en tuiles canal de terre cuite, dites "tige de botte", matériau traditionnel à Surgères, doivent être conservées ou rétablies pour la couverture des maisons, maisons de ville et immeubles, généralement en toitures à deux pans, en croupe (3 pans) ou en pavillon (4 pans), de faible pente. Les toitures de ces types sont à restaurer avec le même matériau et la même mise en œuvre ou, selon la valeur architecturale (cf. les règles générales précédentes), avec des tuiles neuves, de dimensions, matière et tons analogues. Les finitions doivent être soignées : faîtages et arêtiers sont constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.

Dans le cas où 50 % de tuiles anciennes peuvent être récupérées, on emploiera prioritairement les tuiles de récupération comme tuiles de couvert, les plus apparentes, et les tuiles neuves (de dimensions, matière et tons analogues) comme tuiles de courant. Les tuiles à crochets peuvent être utilisées si l'aspect général de la toiture n'est pas modifié. De même, la pose sur support ondulé peut être autorisée à condition que les extrémités des plaques restent totalement dissimulées. Les finitions seront soignées : les faîtages et les arêtiers seront constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.

7.3 • Toitures en ardoises, tuiles plates ou tuiles écailles : en règle générale, ce matériau est réservé à Surgères aux immeubles de prestige, hôtels particuliers classiques et néo-classiques ou certains immeubles de style éclectique dont les toits sont plus pentus (supérieurs à 30°) ainsi qu'aux toitures à la Mansart. Les restaurations, ainsi que les réfections de toitures seront exécutées avec des ardoises ou tuiles de mêmes dimensions et de couleur analogue aux existantes.
On recherchera la meilleure finition dans les détails : épis de faîtage, girouettes, pommes de pin… ; les faîtages et arêtiers seront exécutés en zinc pour les couvertures en ardoises, en terre cuite calfeutrées au mortier de chaux pour les couvertures en tuiles.

7.4 • Toitures en tuiles mécaniques : ce type de couverture est caractéristique des constructions des années 1900-1940. Par conséquent, ce matériau de couverture ne peut être autorisé que pour les maisons construites à cette époque et s'il s'agit du matériau d'origine.

Article 8 - L'entretien et la restauration des façades anciennes

8.1 • Les murs, chaînages, encadrements de baies et modénatures, en pierre de taille, conçus à l'origine en pierre apparente, sont traités comme tel. Le calcaire local étant fragile, les parements sont simplement nettoyés à l'eau sous faible pression et sans adjonction de détergent ou par micro gommage à faible pression. Les blocs trop dégradés sont remplacés par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de celle d'origine. Les joints sont beurrés au nu de la pierre (sans creux ni saillie) au mortier de chaux blanche et sable, conformément à la mise en œuvre d'origine. Il est recommandé de pratiquer des essais avant réalisation de l'ensemble de la façade.
Le remplacement des pierres de taille se fera en pleine masse avec la même pierre que celle utilisée à l'origine ou une pierre ayant la même texture et le même grain. La grande majorité des pierres de Surgères sont des roches calcaires de la vallée de la Charente (Crazannes, Saint-Savinien, Taillebourg…).
Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre de taille ou les joints. Seuls des badigeons au lait de chaux peuvent être autorisés.

8.2 • Les façades dont la structure maçonnée est constituée de moellons et de chaînages en pierre de taille, doivent recevoir un enduit. Celui-ci doit recouvrir les plages de moellons jusqu'au nu des pierres de chaînage (sans saillie). Seuls les murs de pignons ou de clôture, ou encore certains murs d'anciennes constructions agricoles, peuvent n'être enduits qu'« à pierre vue » ; laissant transparaître les moellons sous l'enduit.

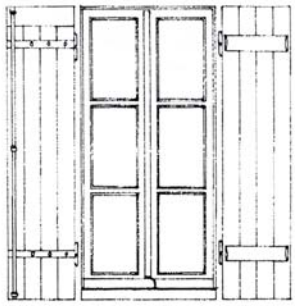
8.2 Les enduits

1 2 3

Les façades urbaines en moellons (photo 1) sont enduites au mortier de chaux qui couvre les boutisses des pierres de taille d'encadrement de baies et chaînages (photo 2 : elles ont été piquetées pour que l'enduit accroche !) ; les enduits peu couvrants dits « à pierre vue » sont réservés pour les pignons aveugles et les constructions rurales.

Ces enduits ne doivent pas être ni en creux, ni débordant, mais au nu des pierres de taille des chaînages et encadrements de baies.

8.8 Les menuiseries



Les menuiseries en PVC ou en aluminium ne sont pas adaptées au patrimoine surgérien.
Les volets roulants non plus surtout lorsque les coffres d'enroulement sont extérieurs et ne suivent pas la courbure du linteau.

les fenêtres sont en bois peint
les volets aussi ,
à ferrures à traverses

Les enduits sur les moellons seront soit en retrait du nu des pierres de taille, soit affleurant celles-ci. L'enduit ne sera jamais en surépaisseur par rapport au nu des pierres de taille.

8.3 • Les enduits doivent être repris à l'aide des mortiers de chaux blanche (chaux aérienne naturelle) et sable, colorés dans la masse par incorporation de gravier, et sables de couleur beige clair, dressés à la truelle et talochés, et leur parement doit être lavé. Le respect des différents dosages de l'enduit selon les parties de la façade est indispensable : soubassements et bases de murs avec un enduit plus solide et plus rugueux, enduit plus fin pour le reste de la façade ; pour les éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages) : l'enduit doit être à grain très fin et à parement lissé. Quelque soit le type d'enduit, il est recommandé de pratiquer des essais et échantillons avant réalisation de l'ensemble de la façade.

8.4 • Sont interdits **:** les enduits dits "rustiques", à gros grains d'orge ou creusés à coups de truelle, les enduits ciment, en particulier sur les soubassements de façade en pierre de taille, les enduits plastiques monocouches.

8.5 • On attachera un soin tout particulier à la conservation des éléments de modénature et notamment à la restauration de la corniche supportant les égouts des toitures, qu'elle soit en génoise (encorbellement de 3 rangs alternés de tuiles canal) ou moulurée ; dans ce dernier cas, un relevé précis du profil doit être effectué avant tout ravalement. Ces éléments de modénature doivent être restitués lorsque les ravalements passés les ont fait disparaître, et refaits en pierre ou en triple encorbellement de tuiles canal. Par contre, il est inutile de rajouter des moulurations de modénature sur les façades de maisons qui n'en présentaient pas à l'origine.

8.6 • Les façades qui ont été conçues en brique ou pierre et brique apparentes, ou encore avec des incrustations de céramiques, doivent être restaurées à l'identique. Pour leur remise en état, les mêmes matériaux, avec des dimensions et couleurs analogues, doivent être utilisés. Le nettoyage se fait à l'aide d'eau sous faible pression sans adjonction de détergent. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la brique ou les joints.

8.7 • Les ouvertures doivent être maintenues ou restituées dans leurs proportions d'origine (rectangulaires, toujours plus hautes que larges, d'environ 1 m de large pour une hauteur dégressive de 2,30 à 1,30 m selon l'étage).

8.8 • Les menuiseries traditionnelles sont, autant que possible, conservées et restaurées ou restituées :
- châssis de fenêtre à "petits carreaux" (rectangulaires plus hauts que larges) seulement pour les maisons antérieures au XIXème siècle,
- châssis de fenêtre à petits bois partageant le vitrage à grands carreaux (2 ou 3 dans la hauteur)

En cas de remplacement, la section des profils doit se rapprocher le plus possible de celles des menuiseries existantes. Afin de vérifier leur harmonie, des dessins de détails ou échantillons peuvent être exigés.

Les menuiseries en PVC pour les châssis et portes sont interdites. Elles doivent être en bois, peintes et non vernies : les fenêtres dans les tons clairs (blanc cassé), les volets dans les tons clairs (beige, blanc cassé, gris clair, vert d'eau ou tilleul, bleu pastel), les portes et les portails sont dans les mêmes tons que les volets ou plus foncé (bordeaux, brun, moutarde, vert sombre, bleu marine). Les grilles d'allège et barres d'appui doivent être peintes dans des tons foncés (vert bouteille, marron ou bleu nuit) en harmonie avec les autres couleurs de la façade.

8.9 • Les contrevents et volets, importants pour l'équilibre de composition des façades, doivent être conservés, et ceux qui ont été enlevés lors de ravalements antérieurs, restitués. Les contrevents sont en bois et peints (non vernis) ; ils doivent être pleins ou au 1/3 supérieur persiennés à rez-de-chaussée, totalement persiennés à l'étage, et pleins ou persiennés pour les baies d'attique.

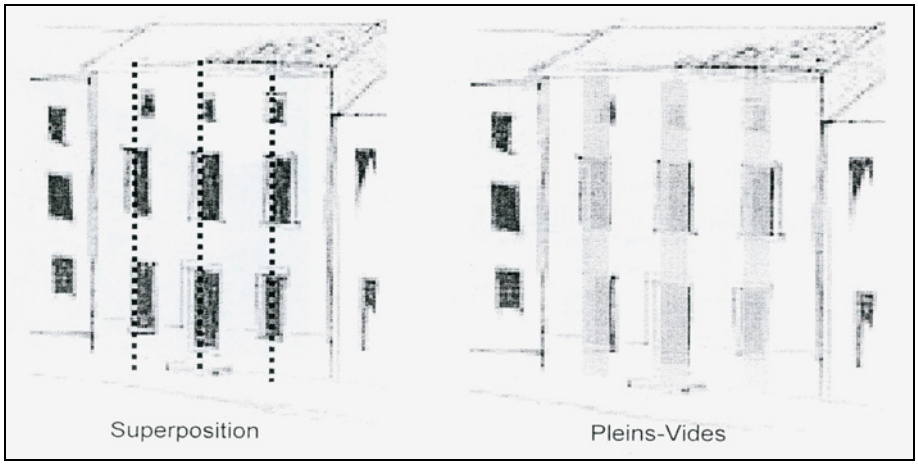
8.10 • Les volets roulants extérieurs sont interdits ; les volets et contrevents en P.V.C. sont interdits. Les volets roulants peuvent être maintenus et remplacés lorsque le bâtiment d'origine avait été conçu avec ce mode d'occultation.

Article 9 - L'évolution des édifices anciens

9.1 • L'éclairement des combles peut être réalisé par des fenêtres de toit, uniquement sur les versants non visibles de l'espace public, à l'aide de tabatières ou châssis de toit et à condition que leur nombre soit limité, que leurs proportions soient plus hautes que larges et fassent au maximum 0.55 m x 0.78 m, et qu'ils soient posés totalement encastrés dans la couverture (sans saillie par rapport au nu du toit).

9.2 • Les fenêtres de toit doivent s'éloigner autant que possible des arêtiers, du faîtage ou des rives ; elles sont axées soit sur les travées de baies de façades, soit sur les trumeaux de la façade.

12.3 – 12.4 Les constructions nouvelles dans la Z.P.P.A.U.P.



Les baies des différents étages doivent se correspondre verticalement ainsi que les trumeaux (maçonnerie entre les baies) de la structure porteuse pour assurer correctement la descente de charges

Les proportions des parties pleines (les murs) par rapport aux parties vides (les baies) doivent être respectées

II - REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Article 10 - L'implantation des constructions neuves (autres que les adjonctions aux constructions existantes)

10.1 • Les volumes nouveaux doivent s'efforcer, par leur implantation, leur forme et leur hauteur, de prolonger la continuité bâtie, que celle-ci soit à l'alignement des voies (situation la plus courante) ou en retrait de l'alignement.

10.2 • Les alignements anciens caractérisant fortement les espaces urbains existants sont maintenus et matérialisés soit par des façades principales ou pignons ouverts des constructions, soit par des murs de clôture, construits à l'aplomb et en continuité de ces alignements. La construction à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, est obligatoire pour tous ses niveaux.

10.3 • Dans le cas où l'on décide d'occuper l'espace d'un retrait (cas d'un espace compris entre l'alignement et la façade d'un immeuble existant) par une construction à rez-de-chaussée, la façade nouvelle doit s'harmoniser avec la façade ancienne qu'elle devance, quant à sa composition, à ses matériaux et ses couleurs.

Article 11 - La hauteur des constructions neuves

11.1 • Pour assurer une continuité d'alignement des façades ou de volume avec les constructions existantes et pour éviter de créer ou découvrir des murs-pignons aveugles trop importants, la hauteur des constructions en bordure des voies doit être définie (dans les limites du plafond de hauteur absolue) par rapport à la hauteur des constructions contiguës existantes, augmentée ou diminuée d'un demi étage ou d'un étage. Un montage graphique devra être réalisé pour apprécier l'impact de l'une ou l'autre des solutions.

Article 12 - L'aspect extérieur des constructions neuves

12.1 • Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leurs proportions, leur échelle, leur couleur et les matériaux employés, aux immeubles traditionnels surgériens. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

12.2 • Les constructions nouvelles autres que les équipements collectifs traduisent, à travers les proportions de leurs pans de façade, le rythme du parcellaire traditionnel du centre de Surgères.

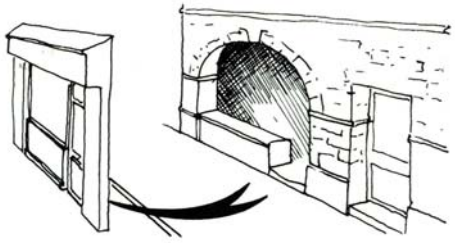
12.3 • Les toitures ou éléments de superstructure des constructions nouvelles doivent s'inscrire dans le gabarit d'un prisme respectant les lignes générales de pente et de faîtages ainsi que la coloration des toitures des édifices existants voisins ; elles doivent en assurer autant que possible la continuité.
Les toitures doivent être principalement à deux pans, d'une pente inférieure à 30% (soit 16° environ), et couvertes en tuiles canal de terre cuite, dites "tige de botte", ou d'aspect similaire au matériau traditionnel à Surgères ; les faîtages et les arêtiers sont constitués de tuiles faîtières de terre cuite calfeutrées au mortier de chaux.
Les accessoires de couverture doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles, les gaines de fumée et ventilation doivent être regroupées dans des souches unitaires à forte section.

12.4 • Dans la composition des façades, la notion de pleins (murs) l'emporte sur celle des vides (percements et baies) ; les percements sont réguliers, nettement plus hauts que larges, et de proportions similaires aux percements traditionnels surgériens (baies d'étage droit et baies d'attique…).
Les balcons, loggias et bow-windows sont interdits s'ils sont filants ; ils peuvent être autorisés s'ils sont ponctuels et justifiés par une composition architecturale attachée à la mise en valeur d'une situation urbaine particulière (angle de rue, terme de perspective, travée du portail d'entrée de l'immeuble...).
Les revêtements de façade doivent assurer la traduction contemporaine des "modénatures" spécifiques aux façades traditionnelles du centre de Surgères. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises si elles sont justifiées par une composition architecturale particulière (équipement public, monument spécifique…) ou par une situation urbaine exceptionnelle.

12.5 • Sont interdits, pour les constructions neuves et leurs annexes, toute imitation de matériaux telle que : fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type : fibrociment, tôle ondulée, plastiques ondulés, les volets roulants, les volets et contrevents en P.V.C..

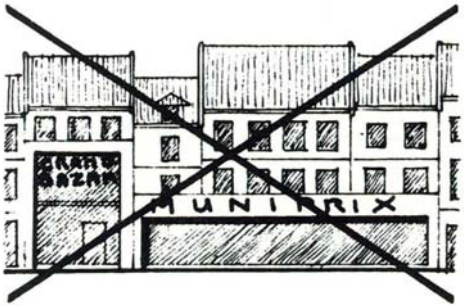
12.6 • Pour toutes les constructions, les façades sur cour et sur rue doivent être traitées avec les mêmes critères de qualité. En particulier, les murs de clôture à l'alignement doivent être réalisés avec les mêmes matériaux et avoir le même aspect fini que les façades construites à l'alignement.

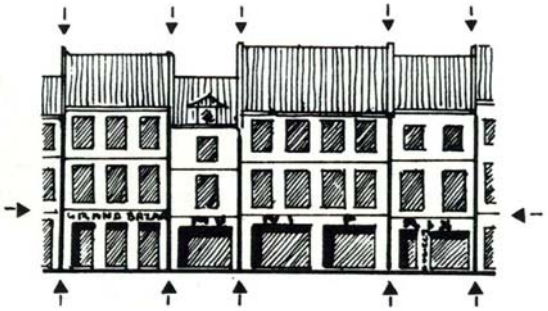
13.1 Les précautions à prendre



Attention ! une devanture peut en cacher une autre plus ancienne !
Il convient d'effectuer des sondages préalables avant d'arrêter le projet de la nouvelle devanture puis de démonter avec soin le coffrage existant.

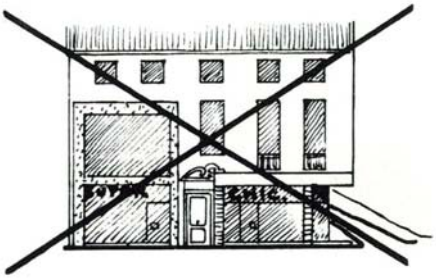
13.3 Le rythme parcellaire des façades de la rue

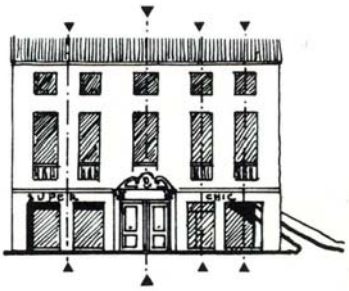




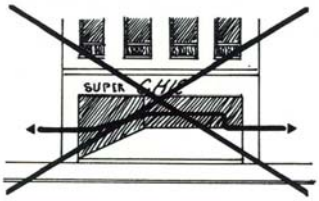
La devanture d'un commerce s'étendant aux rez-de-chaussée de plusieurs immeubles doit respecter le rythme parcellaire donné par les façades, par autant de « devantures » que de façades.

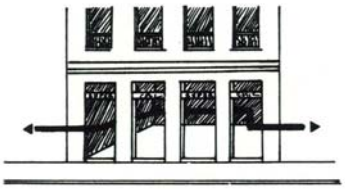
13.4 La composition architecturale de la façade de l'immeuble





Les devantures d'un même immeuble doivent respecter l'unité de composition de sa façade, en particulier si celle-ci est symétrique !





L'éventrement du rez-de-chaussée par la suppression des piliers, poteaux, n'est plus acceptable ;
le retrait de la devanture est compatible avec le maintien des trumeaux existants entre les baies.

III . REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES

Article 13 - L'aménagement des devantures dans le bâti existant

13.1 • Les devantures anciennes présentant un intérêt architectural sont conservées et restaurées.

Dans tous les cas de modifications d'une devanture existante, on doit s'assurer, avant l'établissement du projet, par sondages ou déposes partielles, des dispositions anciennes masquées par la présente devanture. Les vestiges qui pourraient être découverts à cette occasion doivent être restaurés, réintégrés et mis en valeur.

13.2 • Les emprises sur la voie publique sont limitées par les règlements de voirie en vigueur ; seuls peuvent être autorisés les aménagements précaires, réduits au simple mobilier et étalages mobiles, dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne pour la circulation piétonne.

13.3 • L'agencement de la devanture doit respecter le rythme parcellaire des façades : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatrices ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades concernées.

13.4 • Les devantures ne dépassent pas en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles. Les accès aux étages doivent être maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble (sauf justification apportée de l'existence d'un autre accès aux étages indépendant des locaux d'activités à rez-de-chaussée).
L'agencement de la devanture doit faire correspondre, dans la mesure du possible, les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.
En aucun cas deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Seules les allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

13.5 • Dans certains cas justifiés par l'architecture de l'immeuble, les devantures sont en feuillure, c'est-à-dire établies à l'intérieur et en retrait (d'environ 10 à 15 cm) des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ces cas, les piédroits et linteaux, maçonnés et enduits, sont alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

13.6 • Dans les autres cas, les devantures sont en applique, c'est-à-dire constituées d'un coffrage plaqué sur la façade et ne dépassant pas 15 cm de saillie par rapport au nu du mur de façade. Les devantures en applique sont constituées, à l'image des devantures traditionnelles de Surgères, d'un coffrage en bois à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries traditionnelles.

13.7 • Les matériaux de placage ou de bardage, rapidement dégradables (formica, PVC, alu brossé, inox) sont interdits, de même que les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, fausses poutres). Le nombre de matériaux employés pour la réalisation de la devanture (vitrage compris) est limité à trois.

13.8 • Les retombées de linteaux sont limitées en hauteur par rapport à la façade d'origine ; la concordance de hauteur avec le linteau de la porte d'entrée de l'immeuble ou de la devanture voisine du même immeuble peut être nécessaire pour préserver ou restituer la cohérence de la composition de la façade. De même, la restitution du niveau d'origine peut être demandée.

13.9 • Les stores-bannes mobiles sont autorisés uniquement à rez-de-chaussée, dans la limite du règlement de voirie en vigueur, à condition d'être individualisés par percement, totalement dissimulés en position de fermeture. Les toiles doivent être de couleur unie et leur lambrequin droit. Les stores dits "corbeille" sont interdits.
Les auvents, également, ne sont autorisés qu'uniquement à rez-de-chaussée, à condition d'être individualisés par percement, en feuillure de ces percements, et ne pas excéder 0,45 m de saillie.
Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne, sont totalement dissimulés en position d'ouverture ; leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieur par rapport à l'aplomb du mur de façade ; ils sont individualisés par percement, ajourés ou disposés du côté intérieur des vitrines.

14. Les enseignes

Trop d'enseignes nuit à la bonne lisibilité des informations ; mieux vaut choisir une seule enseigne, mais qui résume l'activité de façon schématique, symbolique, ou par un logo.

enseigne ancienne

enseigne récente symbolique

Article 14 - L'aménagement des enseignes

14.1 • Les dispositifs périmés ou obsolètes doivent être supprimés.

14.2 • Le nombre des enseignes est limité à une enseigne appliquée (sur la devanture) et une enseigne en potence (perpendiculaire à la devanture) pour chaque devanture sur une même rue.

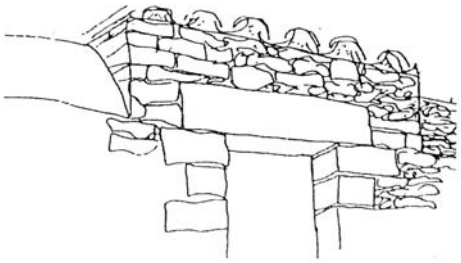
14.3 • Sont interdits :
. tout dispositif modifiant les proportions ou masquant les motifs d'architecture des façades de l'immeuble,
. les enseignes lumineuses du type caisson,
. les dispositifs pivotants, clignotants ou cinétiques,
. les messages lumineux défilants,
. les enseignes au-dessus des marquises ou auvents,
. les enseignes sur balcons, corniches ou toitures,
. les enseignes scellées au sol.

14.4 • Les enseignes appliquées des devantures en applique sont inscrites directement sur le tableau supérieur du coffrage. Les enseignes appliquées des devantures en feuillure sont en lettres séparées ou peintes sur un tableau, placées au dessus du linteau de la ou des baies de la devanture et au-dessous des allèges des baies du premier étage.
La longueur de l'enseigne ne doit pas être supérieure à celle de la façade commerciale. Elle doit respecter la trame parcellaire et architecturale et laisser libre la porte d'accès aux étages et son imposte. Leurs inscriptions sont réalisées avec un graphisme simple et lisible. La taille des lettres de l'enseigne ne dépasse pas 0,25 m de hauteur.
Dans le seul cas où le commerce ou service est situé uniquement dans les étages et ne peut se signaler convenablement à rez-de-chaussée, des enseignes en applique peuvent être admises sur les lambrequins des baies.

14.5 • Les enseignes en potence sont disposées de préférence en limite latérale des façades et ne dépassent pas :
- en hauteur, le linteau des baies du premier étage,
- en saillie, 0,80 m du nu du mur de façade,
- en surface 0,50 m^2.

Elles ne doivent pas nuire à la vue sur un élément patrimonial ou sur la perspective d'ensemble de la rue ou de la place.
Les enseignes drapeaux seront découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (tôle, bois…) ou contemporains (altuglass…), peintes ou sérigraphiées et bénéficieront d'un éclairage direct. L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

15.1 Les murs pleins traditionnels



15.2 Les grilles sur mur bahut

IV - REGLES PARTICULIERES AUX CLOTURES SUR RUE

Article 15 – L'entretien des clôtures existantes

15.1 • Les murs de clôture traditionnels, d'une hauteur d'environ 2 m, sont construits en maçonnerie de moellons enduite au mortier de chaux, à pierre vue (cf. articles 8.2 et 8.3). Ils reçoivent un chapeau composé d'un double rang de tuiles canal (courant et couvert) calfeutré au mortier de chaux. Ils peuvent être renforcés de chaînages en pierre de taille et comporter également des piliers en pierre de taille encadrant les portails et portes. Certaines portes piétonnières présentent un linteau en bois supportant le double rang de tuiles canal en continuité du chapeau de mur.

15.2 • Les clôtures ajourées sont composées :
- d'un mur bahut d'environ 1 m, en pierre de taille ou en maçonnerie de moellons enduite au mortier de chaux couvrant, avec soubassement et chapeau en pierre de taille, les piliers supportant les portails sont également en pierre de taille ; leur restauration suivra les articles 8.1, 8.2 et 8.3 ci-dessus.
- d'une grille d'environ 1 m de haut, à simple barreaudage vertical en fer forgé. Les grilles anciennes seront restaurées à l'identique ou à l'aide de profilés contemporains de taille et d'aspect similaire. Rue de la Garenne, les grilles de clôtures existantes des années 1950 seront restaurées ou reprises selon les mêmes dessins et les mêmes profilés que les existants.

Article 16 – La réalisation de clôtures nouvelles

16.1 • Les clôtures à caractère industriel telles que : grillages, panneaux préfabriqués en béton, sont interdites. Les clôtures sur rue le long des espaces de qualité inscrits dans la Z.P.P.A.U.P., à l'exception des clôtures des jardins familiaux, doivent être réalisées à l'image des clôtures anciennes et traditionnelles sur rue (cf. ci-dessus). Les éléments de clôtures (barreaudage, grilles…) en P.V.C. sont interdits.

16.2 Toutes les clôtures peuvent être constituées ou doublées de haies vives. Seront privilégiées les essences locales. Les thuyas, cupressus, cyprès de Lambert et les résineux, d'une manière générale sont interdits.

Glossaire des termes techniques

Toiture

- en croupe	à trois pans
- en pavillon	à quatre pans
- en poivrière	conique (pour couvrir une tour)
- arêtiers	ligne saillante formée par la rencontre de deux versants de toit
- combles à la Mansart	toiture dont chaque versant est constitué de deux pans (le brisis et le terrasson) de pentes différentes
- rives de toit	bords du toit, généralement en pignon
- tabatière	fenêtre de toit pour l'éclairement des combles
- châssis de toit	fenêtre de toit pour l'éclairement des combles

Tuiles

- plates	tuiles rectangulaires
- écailles	tuiles plates dont un petit côté est arrondi
- canal	tuiles creuses appelées aussi tige de botte
- mécaniques	tuiles industrielles à emboîtement apparues à la fin du XIXème siècle
- faîtage ou faîte	point culminant ou arête supérieure et généralement horizontale du toit
- faîtières	tuiles recouvrant l'intersection horizontale au sommet des pentes de couverture.
- épi de faîtage	ornementation de toiture posée à l'intersection du faîtage et des arêtiers. Elle peut être en poterie, en bois ou en métal.
- calfeutrées	scellées au mortier de chaux
- en encorbellement	tuiles canal posées en surplomb du mur

Façades

- pierre de taille	pierre taillée de forme géométrique précise
- moellon	pierre de forme grossière non taillée
- reprise en pleine masse	remplacement d'une pierre par une autre sans démontage de la maçonnerie qui l'entoure
- enduit	mortier recouvrant une maçonnerie
- enduit affleurant	enduit couvrant la maçonnerie brute de moellons jusqu'à araser les parties en pierre de taille
- enduit en retrait	enduit couvrant la maçonnerie brute de moellons sans araser les parties en pierre de taille qui restent en saillie
- enduit en surépaisseur	enduit couvrant la maçonnerie brute de moellons débordant sur les parties en pierre de taille
- enduit à pierre vue	enduit couvrant à peine la maçonnerie brute de moellons laissant apparaître partiellement les parements des pierres
- joints beurrés	joints entre les pierres de taille remplis au mortier jusqu'à araser le parement des pierres
- mortier de chaux	enduits ou joints constitués d'un mortier à base de chaux aérienne, sable et eau
- dresser à la truelle et taloché	projeter l'enduit sur la maçonnerie à l'aide d'une truelle et l'aplanir à l'aide d'une taloche (planchette de bois munie d'une poignée)
- parement lissé	face extérieure de l'enduit aplanie finement et sans aspérité
- parement lavé	le passage d'une éponge humide sur un enduit frais permet de laver les grains de sable superficiels de la couche de chaux en surface donnant ainsi à l'enduit la coloration du sable
- bardage	revêtement extérieur d'un mur par un revêtement léger (bois, par exemple)
- clins	planches de bois utilisées horizontalement en bardage de façade

Composition de façade

- composition	organisation géométrique des parties pleines et évidées de la façade
- travées de baies	continuité verticale de baies
- trumeau :	partie pleine (maçonnée) entre deux baies
- modénature	Proportions et disposition de l'ensemble des moulures, sculptures et membres d'architecture (corniche, bandeaux filants, encadrements de baies...) qui animent et caractérisent une façade; l'étude des modénatures permet de différencier les styles et, souvent, de dater la construction des bâtiments.
- corniche	élément en saillie qui couronne et protège la façade
- corniche moulurée	constituée de moulures

- corniche en génoise	constituée de plusieurs rangs de tuiles canal superposés en encorbellement
- chaînages	éléments d'ossature encadrant latéralement les façades, ou à l'angle de deux façades, ou encore ponctuant régulièrement les murs de clôture (généralement en pierre de taille) pour en conforter la maçonnerie
- bandeau filant	petite moulure horizontale partageant sur toute sa longueur et à chaque étage la façade
- encadrement de baie	bordure saillante (plate, peinte, moulurée ou sculptée) de la baie
- linteau :	élément monolithe (en pierre, en bois, métallique ou en béton armé) qui ferme la partie supérieure du tableau d'une baie et soutient la maçonnerie située au-dessus de l'ouverture.
- piédroits	parties latérales, verticales d'une baie
- allège	partie inférieure d'une baie
- tableau d'une baie :	face interne, perpendiculaire à la façade, des piédroits encadrant une baie
- arc surbaissé	linteau courbe (en forme de segment d'arc ou dont la flèche est inférieure à la moitié de l'ouverture)
- linteau délardé	linteau droit sur sa face intérieure et courbe sur sa face extérieure
- baie moulurée	baie dont l'encadrement comporte des moulures
- mouluration	ensemble des moulures encadrant une baie
- bas-relief	sculpture en relief sur fond dont aucun de ses éléments n'est vraiment détaché du fond.
- contrevents	volets extérieurs
- contrevents persiennés	contrevents à lames
- fenêtre à petits carreaux ou à petits bois	fenêtre dont les ouvrants menuisés sont repartagés par des "petits bois" en plusieurs petits carreaux

Devantures

- devanture en applique	façade de locaux artisanaux, commerciaux ou de service composée d'un coffrage (généralement en bois) rajouté devant les éléments de structure de la façade de l'immeuble
- devanture en feuillure	façade de locaux artisanaux, commerciaux ou de service laissant apparents les éléments de la structure de la façade de l'immeuble et dont les vitrines sont situées en retrait, à l'intérieur des percements
- auvent	petite toiture, en général d'un pan, protégeant une entrée ou une devanture
- marquise	auvent vitré
- store-banne	store de toile disposé en auvent au dessus de larges vitrines de magasin et terrasses de cafés.
- lambrequin	bandeau d'ornement en bois ou en tôle, parfois ajourés, disposé sous le linteau des baies pour masquer les enrouleur de stores ou de volets roulants. En toile, il masque l'enrouleur des bannes de devanture.
- enseigne drapeau	enseigne accrochée à une potence perpendiculairement à la façade