

pièce du dossier réglementaire de la
Z . P . P . A . U . P .



PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

DOSSIER DEFINITIF MAI 2009
MIS A ENQUÊTE PUBLIQUE du 5.01. au 13.02. 2009
ET VALIDE PAR LA C.R.P.S. du 10.03. 2009

P R E A M B U L E : QU'EST-CE QU'UNE Z.P.P.A.U.P. ?

I. DISPOSITIONS GENERALES

.page 5.

1. FONDEMENT LEGISLATIF.....	6
2. CHAMP D'APPLICATION.....	6
3. EFFETS DE LA Z.P.P.A.U.P.	7
3.1- Z.P.P.A.U.P. et Plan Local d'Urbanisme ; 3.2- Révision ou modification de la ZPPAUP ; 3.3- Régime d'autorisation en Z.P.P.A.U.P. ; 3.4- Permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. ; 3.5- Publicité et enseignes en Z.P.P.A.U.P. ; 3.6- Servitudes des Monuments Historiques et Sites	
4. PHILOSOPHIE DE LA TRAME REGLEMENTAIRE	9

II. PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

.page 11.

A. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PROTECTIONS DU BÂTI	13
A.1- Eléments rares ; A.2- Constructions d'intérêt architectural ; A.3- Constructions d'intérêt urbain ; A.4- Constructions sans intérêt de protection ; A.5- Constructions dénaturées	
B. PATRIMOINE PAYSAGER ET MISE EN VALEUR DU BÂTI	22
B.1- Espaces de mise en scène urbaine ; B.2- Espaces verts et parcs publics ; B.3- Parcs et jardins remarquables ; B.4- Eléments végétaux de qualité	
C. SPECIFICITES DU PAYSAGE URBAIN	25
C.1- Ensembles urbains homogènes et maisons jumelées ; C.2- Eléments de clôture à conserver ; C.3- Ruptures d'alignement ou clôtures de mauvaise qualité ; C.4- Passages et porches à conserver ou à rétablir ; C.5- Cônes de vue à préserver ; C.6- Franges de secteurs à planter ; C.7- Axes de composition et perspectives visuelles	

III. PRESCRIPTIONS PAR SECTEUR REGLEMENTAIRE

.page 29.

1. ZPN : ZONE DE PATRIMOINE NATUREL	31
1.1- Caractère et localisation ; 1.2- Occupation du sol soumise à conditions spéciales ; 1.3- Accès et voiries ; 1.4- Implantation des constructions ; 1.5- Hauteur des constructions ; 1.6- Aspect extérieur des constructions ; 1.7- Réseaux divers et équipements ; 1.8- Stationnement des véhicules ; 1.9- Plantations et jardins ; 1.10- Prescriptions par type de paysage	
2. ZPU : ZONE DE PATRIMOINE URBAIN	41
2.1- Caractère et localisation ; 2.2- Occupation du sol soumise à conditions spéciales ; 2.3- Accès et voiries ; 2.4- Implantation des constructions ; 2.5- Hauteur des constructions ; 2.6- Aspect extérieur des constructions ; 2.7- Réseaux divers et équipements urbains ; 2.8- Stationnement des véhicules ; 2.9- Espaces libres et plantations	
3. ZPU.C : ZPU SPECIFIQUE AUX CIMETIERES	53
3.1- Localisation et objectif ; 3.2- Composition urbaine et paysagère ; 3.3- Patrimoine bâti ; 3.4- Espaces libres et patrimoine végétal	
4. ZPU.L : ZPU SPECIFIQUE AUX LOTISSEMENTS OUVRIERS.....	54
4.1- Localisation et objectif ; 4.2- Plan masse, composition urbaine ; 4.3- Préservation et évolution du bâti existant ; 4.4- Espaces publics et jardins	
5. ZIP : ZONE D'IMPACT PAYSAGER	56
5.1- Caractère, localisation et objectif ; 5.2- Occupation du sol soumise à conditions spéciales ; 5.3- Accès et voiries ; 5.4- Implantation des constructions ; 5.5- Volumes et épannelage ; 5.6- Aspect extérieur des constructions ; 5.7- Réseaux divers ; 5.8- Stationnement des véhicules ; 5.9- Espaces libres et plantations ; 5.10- Prescriptions particulières pour les secteurs en ZIP 1 ; 5.11- Prescriptions particulières pour les secteurs en ZIP 2 ; 5.12- Prescriptions pour les secteurs en ZIP 3	

QU'EST-CE QU' UNE Z.P.P.A.U.P. ?

*extrait du guide « La conduite des Z.P.P.A.U.P. en Poitou-Charentes »,
édité par le Ministère de la Culture et de la Communication, au 12 décembre 2002 :*

Outils pertinents de concertation en matière de gestion et de mise en valeur du patrimoine, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) s'inscrivent dans les politiques nationales récemment affirmées, relatives au développement et à l'aménagement durable de l'espace (loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, décret du 9 juillet 2001 modifiant certaines dispositions du code rural relatives à l'aménagement foncier rural).

Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ont été instituées dans le cadre de la loi du 7 janvier 1983 (articles 70 à 72), relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions de l'Etat, complétée par la loi du 8 janvier 1993 (article 6), sur la protection et la mise en valeur des paysages, qui leur a donné la dimension paysagère.

Cette mesure de protection contractuelle entre l'Etat, responsable en matière de patrimoine, et une commune, compétente en matière d'urbanisme sur son territoire, est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. Elle s'applique non pas à un monument mais à un ensemble patrimonial identifié sur un territoire déterminé, qui peut être le centre historique d'une ville, une cité-jardin, un ensemble vaste composé d'un bourg, de hameaux et de paysage naturel,...

Le projet de création d'une Z.P.P.A.U.P. est à l'initiative de la commune. Il est lié à la réalisation d'une étude préalable, permettant de dégager les enjeux patrimoniaux, de formuler les objectifs à atteindre pour assurer la protection du patrimoine identifié et d'en définir les règles de conservation et de mise en valeur. Conduite sous l'autorité du maire et en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France, cette étude comporte trois éléments : un rapport de présentation qui expose les motifs et les objectifs de la création de la ZPPAUP ainsi que les particularités historiques, géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire concerné ; un règlement constitué de prescriptions qui orientent les interventions au regard du contexte général ou particulier des lieux ; un ou plusieurs documents graphiques portant la délimitation de la zone.

Une fois la création de la ZPPAUP approuvée, le règlement défini sert de référence pour la gestion de l'espace, bâti ou non bâti du territoire concerné.

TITRE I.

DISPOSITIONS GENERALES DE LA Z.P.P.A.U.P.

1. FONDEMENT LEGISLATIF	6
2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
3. EFFETS DE LA Z.P.P.A.U.P.	7
3.1- Z.P.P.A.U.P. et Plan Local d'Urbanisme	7
3.2- Révision ou modification de la Z.P.P.A.U.P.	7
3.3- Régime d'autorisation en Z.P.P.A.U.P.	7
3.4- Permis de démolir en Z.P.P.A.U.P.	8
3.5- Publicité et enseignes en Z.P.P.A.U.P.	8
3.6- Servitudes des Monuments Historiques et Sites	8
4. PHILOSOPHIE DE LA TRAME REGLEMENTAIRE	9

1. FONDEMENT LEGISLATIF

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la législation régissant la protection du patrimoine et des sites, notamment :

- la loi du 7 janvier 1983 qui institue les zones de protection du patrimoine architectural urbain (ZPPAU), et ses décrets d'application précisés dans la circulaire n°85.45 du 1^{er} juillet 1985 complétée par la loi du 8 janvier 1993 de protection et de mise en valeur des paysages qui étend la notion de patrimoine aux paysages (ZPPAUP) codifié dans l'article L350-1 du code de l'Environnement ;

- le livre VI du Code du Patrimoine concernant les Monuments Historiques, sites et espaces protégés, en particulier :

- * l'article L621-1 et suivants du Code du Patrimoine concernant les immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, ancienne loi du 31 décembre 1913 ;

- * l'article L642-1 et suivants du Code du Patrimoine concernant précisément les zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager ;

- le livre V du Code du Patrimoine concernant l'Archéologie et plus particulièrement au Titres II et III traitant de l'Archéologie préventive et des découvertes fortuites ;

- le livre V titre III du Code de l'Environnement concernant la protection du cadre de vie et précisément sur les publicités, enseignes et pré-enseignes (article L 581-1 et suivants) ;

- le livre IV du Code de l'Urbanisme qui définit le régime d'autorisation applicable aux constructions, aménagements et démolitions ;

- l'article L341-1 et suivants du Code de l'Environnement sur les « monuments naturels et sites » ;

- l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme qui définit les dispositions particulières au littoral (Loi Littoral).

2. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Les prescriptions suivantes concernent toute la surface des périmètres de la zone de protection défini dans le chapitre V. du Rapport de Présentation et présenté sur la carte 5 du dossier Réglementaire à l'échelle 1/10 000°, les détails par secteur sont présentés à l'échelle 1/2500° (6. Plan Réglementaire - extraits). La Z.P.P.A.U.P. est définie par un grand périmètre ceinturant le Secteur Sauvegardé révisé et plusieurs périmètres isolés présentés sur les extraits du Plan Réglementaire :

EXTRAITS A :

- le périmètre de PAMPIN – LA REPENTIE ;
- le périmètre de LA FAUCHERIE incluant les domaines de La Bergerie et La Passe ;

EXTRAITS B :

- le périmètre de LA PALLICE incluant le bassin du port créé à la fin du XIX^e siècle ;
- le périmètre de LALEU ;
- le micro-périmètre de la cité ouvrière de MIGEON située entre les Rues de Montréal et d'Ottawa à La Pallice ;
- le périmètre de CHEF DE BAIE.

EXTRAIT C :

- le micro-périmètre de la rue de VAUGOUIN ;
- le micro-périmètre du cimetière de LA ROSSIGNOLETTE cernant la partie la plus ancienne du cimetière ;
- le quartier de SAINT-MAURICE et le Sud de PORT NEUF ;
- le quartier de LA GENETTE et JERICHO.

EXTRAIT D :

- le micro-périmètre de la propriété de L'ERMITAGE ;
- le quartier de FETILLY-TROMPETTE ;
- le quartier de LAFOND ;
- les abords du Boulevard de Cognehors et Beauregard ;
- les abords de la Porte Royale ;
- le quartier de SAINT-ELOI dont le grand cimetière.

EXTRAITS E :

- les abords du Bassin de Chasse (au Sud du Secteur Sauvegardé) dont l'hôpital Saint-Louis et la gare ;
- le canal de Marans incluant la propriété du Petit Brouage ;
- les lacs de Villeneuve incluant La Prée Foyer et le marais de Tasdon ;
- le micro-périmètre du MARGAT incluant la propriété du Petit Marseille.

EXTRAITS F :

- le quartier de TASDON ;
- les abords du BASSIN DES CHALUTIERS et l'îlot de la Rue de Roux situé à l'Est de la voie ferrée ;
- les quais et les digues du Port des MINIMES ;
- le micro-périmètre de la propriété de COUREILLLES qui va au-delà du périmètre du site inscrit pré-existant pour inclure les boisements qui accompagnent l'îlot ;
- la POINTE DES MINIMES et la côte littorale Sud.

3. EFFETS DE LA Z.P.P.A.U.P.

3.1- Z.P.P.A.U.P. et Plan Local d'Urbanisme

La Z.P.P.A.U.P. est une servitude d'utilité publique ; elle doit à ce titre être annexée au document d'urbanisme en vigueur dans les conditions prévues à l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.

3.2- Révision ou modification de la Z.P.P.A.U.P.

En application de l'article L642-2 du Code du Patrimoine, « la révision de tout ou partie d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager a lieu dans les formes prévues pour son élaboration ».

Une Z.P.P.A.U.P. peut être « modifiée », à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, ni que soient réduits les espaces boisés classés, par arrêté de l'autorité compétente et après accord de l'autorité administrative. Le projet de modification est soumis à enquête publique.

3.3- Régime d'autorisation en Z.P.P.A.U.P.

En application de l'article L642-3 du Code du Patrimoine, « les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles » compris dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (à l'exception du site classé et des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques) sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France. En cas de désaccord du Maire ou de l'autorité compétente avec l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France, le préfet de région émet, après consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), un avis qui se substitue à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U.P. s'imposent aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'à l'Autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux prescriptions réglementaires de la Z.P.P.A.U.P. et aux résultats de l'inventaire et de l'analyse préalable à la Z.P.P.A.U.P. figurant dans le Rapport de Présentation, qui lui permettent de justifier son avis conforme (circulaire n°85.45 du 1er juillet 1985).

3.4- Permis de démolir en Z.P.P.A.U.P.

Le permis de démolir, en vertu de l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, s'étend à tous les types d'ouvrages contenus dans la zone de protection (bâtiments, aménagements d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.). Cette obligation s'impose aux collectivités publiques, établissements publics et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme des personnes privées.

D'une manière générale, le permis de démolir ne pourra être accepté si des garanties d'insertion et de qualité quant au projet ne sont pas données.

Le pétitionnaire devra, en plus des pièces usuelles, fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée, ainsi qu'une indication des murs de clôtures et des arbres existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Au cours de l'instruction du permis de démolir, il pourra être demandé au pétitionnaire une visite du bâtiment concerné.

3.5- Publicité et enseignes en Z.P.P.A.U.P.

La Rochelle se dote d'un règlement local de publicité (Zone de Publicité Restreinte) sur l'ensemble de son territoire ; il convient de se reporter à ce document consultable en mairie.

3.6- Servitudes des Monuments Historiques et Sites

Les effets sur les Monuments et Sites protégés sont institués par la circulaire n°85.45 du 1^{er} juillet 1985 :

3.6.1. SITES INSCRITS

Les effets des sites inscrits sont suspendus à l'intérieur de la Z.P.P.A.U.P. et sont maintenus en dehors du périmètre.

**Pour mémoire les sites inscrits de la promenade des Tamaris, du domaine de Coureilles, du cimetière Saint-Maurice, du parc Franck Delmas et de la côte de Port Neuf sont inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., leurs effets sont donc suspendus.*

3.6.2. ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La création de la Z.P.P.A.U.P. n'a pas d'incidence sur la gestion même des immeubles inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913), qui demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisation. En revanche, les servitudes des abords de Monuments Historiques, qui désignaient un périmètre conventionnel de protection de 500 mètres autour de l'élément protégé, sont remplacées par la Z.P.P.A.U.P. (lorsque le Monument Historique lui-même est inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.).

** Pour mémoire, le slipway sur le bassin des Chalutiers classé Monument Historique et les éléments inscrits à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, à savoir l'ancienne église de Laleu, la Gare, la Villa «Alsace», les groupes scolaires Paul Doumer et Pierre Loti, l'église de Fétilly, sont inclus dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. qui remplace les périmètres conventionnels de leurs abords.*

3.6.3. SECTEUR SAUVEGARDE ET SITES CLASSES

Le Secteur Sauvegardé de La Rochelle et les Sites classés du parc Charruyer et du Vieux Port conservent leur propre régime d'autorisation.

4. PHILOSOPHIE DE LA TRAME REGLEMENTAIRE

La Z.P.P.A.U.P. complète le Secteur Sauvegardé en assurant la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine extra-muros de la ville de La Rochelle. L'objectif principal est de préserver l'identité des différents ensembles patrimoniaux (silhouette générale de la ville, quartiers, propriétés isolées) en encourageant leur mise en valeur et en guidant le développement de la ville. L'intérêt de la Z.P.P.A.U.P. est, à l'image d'un document d'urbanisme, de proposer et d'anticiper les possibilités d'évolution, de construction, de restructuration, pour permettre à la ville de se développer sans mettre à mal ce qui fait son caractère patrimonial et plus particulièrement sa singularité.

La trame réglementaire se structure selon deux grands titres :

TITRE II) LES PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Prescriptions applicables à tout secteur réglementaire sur le Patrimoine architectural, urbain et paysager : échelles de protection du bâti, mise en valeur du patrimoine, spécificités urbaines et prescriptions spéciales détaillées graphiquement sur le plan réglementaire.

Les constructions ont été identifiées selon leur intérêt et leur qualité lors d'un repérage affiné sur le terrain. Cette distinction traduit la volonté de considérer l'intérêt réel d'une construction - pour elle-même (intérêt architectural) ou/et pour son environnement (intérêt urbain) - et d'en cadrer les évolutions (selon une échelle de protections). A chacune de ces catégories de protection correspond des prescriptions de sauvegarde, de restauration et de mise en valeur.

Sont identifiés également les éléments de mise en valeur du bâti (espaces publics, jardins privés, végétal) et les spécificités urbaines (ensemble homogène, clôtures, rupture d'alignements, passages..) qu'il s'agit de conserver, de mettre en valeur et si nécessaire d'améliorer. Le Plan Réglementaire figure aussi des prescriptions spéciales liées à la composition urbaine et la mise en valeur paysagère (cônes de vue, axes de composition).

Ces prescriptions restent indissociables d'une opération de sensibilisation et de pédagogie explicitant les spécificités du patrimoine rochelais : différentes typologies architecturales et urbaines (du début du XVIII^e siècle à 1950), formation des quartiers, compositions urbaines, caractéristiques du paysage rochelais.

TITRE III) LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A CHAQUE SECTEUR REGLEMENTAIRE

Développant des règles urbaines adaptées aux divers tissus urbains : ZPU, ZPN et ZIP.

Le périmètre général de la Z.P.P.A.U.P. se décompose en sous-zones correspondant à des secteurs réglementaires particuliers.

Deux types de zones à caractère patrimonial sont distingués : les Zones de Patrimoine Naturel ou ZPN qui recouvrent les grands ensembles paysagers, les parcs et promenades publics, les propriétés et grands domaines, et encore, l'écrin vert d'un ensemble patrimonial ou une coupure verte et les Zones de Patrimoine Urbain ou ZPU qui concernent tous les cœurs de villages anciens et les tissus résidentiels créés à partir de la fin du XIX^e siècle (c'est dans ces zones que se concentrent l'essentiel du patrimoine bâti protégé) et des ensembles qui font l'objet d'une sous zone spécifique : les ensembles de lotissements ouvriers (ZPU.L) et les cimetières (ZPU.C).

Les zones de patrimoine naturel (ZPN) soulèvent des enjeux liés à la qualité du paysage, des vues lointaines, de la façade littorale et du végétal. La Z.P.P.A.U.P. protège les éléments végétaux, les spécificités du paysage agricole, de marais, de quais, de côte sauvage, de parcs liés à une maison de maître, etc. et fixe les conditions de préservation, de restauration et d'éventuelles réhabilitations des constructions sur ces secteurs.

Les zones de patrimoine urbain (ZPU) recouvrent des tissus très diversifiés et déjà urbanisés. Les nouvelles constructions et les opérations de restructuration possibles devront s'intégrer au mieux dans le tissu patrimonial existant, en respect de l'échelle de l'îlot et de la rue. La Rochelle est marquée par une pluralité de typologies urbaines, notamment liée à sa composition en « quartiers » ayant chacun une histoire, une trame urbaine, et une ambiance. Aussi chaque règle urbaine offre une nécessaire marge d'adaptation au contexte du projet (le quartier, la rue, les constructions voisines).

La Z.P.P.A.U.P. concerne également des zones à caractère non patrimonial dont il s'agit de maîtriser l'impact visuel sur la perception du paysage patrimonial de la ville. Elles sont appelées Zones d'Impact Paysager ou ZIP et sont distinguées en 3 types : ZIP.1 pour les secteurs déjà urbanisés, ZIP.2 pour les secteurs faisant l'objet d'un projet de restructuration ou de mutation, et la ZIP.3 pour le secteur du marais de Tasdon qui fait l'objet d'une réflexion d'évolution.

TITRE II.

PRESCRIPTIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

Détails des protections du patrimoine architectural urbain et paysager, règles de restauration, et prescriptions particulières de traitement des espaces libres

A. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PROTECTIONS DU BÂTI.....	13
A.1- Éléments rares de patrimoine	13
A.2- Constructions d'intérêt architectural	14
A.3- Constructions d'intérêt urbain	20
A.4- Constructions sans intérêt de protection	20
A.5- Constructions dénaturées	21
B. PATRIMOINE PAYSAGER ET MISE EN VALEUR DU BÂTI.....	22
B.1- Espaces de mise en valeur du bâti	22
B.2- Espaces verts et parcs publics	22
B.3- Parcs et jardins remarquables	23
B.4- Éléments végétaux de qualité	23
(arbres isolés, boisements, plantations d'alignement, cœurs d'îlot verts)	
C. SPECIFICITES DU PAYSAGE URBAIN.....	25
C.1- Ensembles urbains homogènes et maisons jumelées	25
C.2- Éléments de clôture à conserver	25
C.3- Ruptures d'alignement, clôtures de mauvaise qualité	26
C.4- Passages et porches à conserver ou à rétablir	26
C.5- Cônes de vue à préserver	26
C.6- Franges de secteurs à planter	27
C.7- Axes de composition et perspectives visuelles	27

Légende du Plan Réglementaire de la Z.P.P.A.U.P.

FORTIFICATIONS ET PROTECTIONS EXISTANTES

-  FORTIFICATIONS SUCCESSIVES
hypothèse de tracé (Inventaire Général)
-  P.S.M.V. en vigueur (approuvé le 8 septembre 1981)
ancien Secteur Sauvegardé 75ha.
-  PERIMETRE DE REVISION DU PSMV
nouveau Secteur Sauvegardé .180ha. créé par arrêté
préfectoral du 5 mai 2008
-  SITE CLASSE au titre de la loi du 2 mai 1930
-  MONUMENTS HISTORIQUES
protection au titre de la loi du 31 déc.1913

PERIMETRES DE LA Z.P.P.A.U.P.
ET SOUS ZONAGE REGLEMENTAIRE

-  Périmètre extérieur de la Z.P.P.A.U.P.
-  Sous-zonage de la Z.P.P.A.U.P.

SOUS-ZONAGE REGLEMENTAIRE

Secteurs réglementaires soumis
à des prescriptions particulières :

- | | |
|------------------------------------|--------------|
| 1. Zone de Patrimoine Naturel | ZPN |
| 2. Zone de Patrimoine Urbain | ZPU |
| 3. Z P U spécifique aux Cimetières | ZPU.C |
| 4. Z P U des Lotissements ouvriers | ZPU.L |
| 5. Zone d' Impact Paysager | ZIP |
| - ZIP1 en secteurs urbanisés | |
| - ZIP2 en secteurs à projets | |
| - ZIP3 en secteur de réflexion | |

PRESCRIPTIONS DE
PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

A. PATRIMOINE ARCHITECTURAL & PROTECTIONS DU BÂTI

-  **ELEMENT RARE DE PATRIMOINE**
Démolition et modification interdite, traitement des abords
et restauration - *liste des 17 éléments rares ci-dessous*
-  **CONSTRUCTION D'INTERET
ARCHITECTURAL**
Démolition interdite, restauration et mise en valeur
-  **CONSTRUCTION D'INTERET URBAIN**
Construction à conserver et améliorer
-  **SANS INTERET DE PROTECTION**
Construction récente ou ancienne à améliorer ou remplacer
-  **FACADE DENATUREE OU ERREUR URBAIN**

B. PATRIMOINE PAYSAGER ET MISE EN VALEUR DU BÂTI

-  **ESPACE DE MISE EN SCENE URBAIN**
-  **ESPACE PUBLIC A SOIGNER**
-  **ESPACES VERTS ET PARCS PUBLICS**
espaces de respiration
-  **COURS, PARCS ET JARDINS REMARQUABLES**
écran d'une construction protégée
- ELEMENTS VEGETAUX DE QUALITE**
 -  arbre isolé
 -  alignement d'arbres à conserver ou à créer
 -  boisement sur les espaces ouverts
 -  boisement en coeur d'ilot

C. SPECIFICITES DU PAYSAGE URBAIN

-  **ENSEMBLE URBAIN HOMOGENE**
-  **MAISONS JUMEELES (surélévation interdite)**
-  **ELEMENT DE CLOTURE A CONSERVER**
-  **RUPTURE DANS L' ALIGNEMENT**
ou clôture de mauvaise qualité
-  **PASSAGE à conserver ou à rétablir**
-  **CÔNE DE VUE à préserver**
VUE à préserver
-  **FRANGES DE SECTEUR à planter**
-  **AXES DE COMPOSITION**
-  **PERSPECTIVES VISUELLES**

A. PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PROTECTIONS DU BATI

Les protections figurant au Plan Réglementaire sont issues d'un inventaire du patrimoine réalisé entre l'été 2005 et le printemps 2006. Malgré le soin apporté à ce repérage, des incertitudes d'identification de construction ou partie de construction pourront apparaître, notamment pour les constructions ou parties de construction peu visibles de la rue.

La protection des constructions repérées au Plan Réglementaire ne porte que sur les façades et parties visibles de l'espace public (repérées lors du travail d'identification sur le terrain), et uniquement sur les éléments appartenant à la construction principale, ainsi :

- l'appréciation des projets concernant les façades arrière (non visibles de l'espace public) doit passer par la prise en compte des dispositions décrites dans le Rapport de Présentation selon les typologies rencontrées ;
- les annexes récentes de type vérandas, garages, extensions (qui ne sont pas toujours distinguées de la construction principale sur le plan cadastral) sont donc de fait non protégées.

Les protections de la Z.P.P.A.U.P. reportées au Plan Réglementaire et décrites au chapitre II.A du présent document se distinguent selon la graduation suivante :

- 1- les éléments rares,
- 2- les constructions d'intérêt architectural,
- 3- les constructions d'intérêt urbain,
- 4- les constructions sans intérêt de protection,
- 5- les constructions dénaturées.

A.1- Éléments rares de patrimoine



a- PRINCIPES

Les éléments repérés au Plan Réglementaire par un symbole en étoile de couleur rouge sont des constructions de type exceptionnel qui témoignent de l'histoire de la ville et participent ainsi à l'identité et à la richesse du patrimoine rochelais : rural (moulins, fontaines), défensif (vestiges de fortifications), portuaire (bassins), monumental (statues ou petits édifices de parcs),...



b- LISTE DES ELEMENTS PROTEGES (se reporter au Plan pour leur localisation) :

- | | |
|---|--|
| 1 : la fontaine de la Maréchale | 2 : la fontaine du Chat qui dort |
| 3 : les trois fontaines de la source de Lafond | 4 : le porche daté 1633 - Rue du Gué |
| 5 : le moulin de La Mauzé | 6 : le moulin de Beauregard |
| 7 : les vestiges du bastion Sud | 8 : l'écluse du canal de Marans avec quais |
| 9 : les vestiges de la ligne des forts | 10 : les vestiges de murs sur les Minimes |
| 11 : villa et pavillon d'entrée du parc Franck Delmas | 12 : la statue de la Vierge des Marins |
| 13 : pont tournant du bassin de La Pallice | 14 : darses du port de La Pallice |
| 15 : la Base des Sous-marins + écluse | 16 : la redoute de Chef de Baie |
| 17 : la Tour Carrée | |

c- PRESCRIPTIONS

Ces éléments ne peuvent pas être démolis, ni modifiés sauf s'il s'agit de les rétablir dans leur état d'origine ou bien d'adaptations techniques lorsqu'il s'agit d'ouvrages particuliers (les écluses notamment). Un projet de modification peut être autorisé à titre exceptionnel s'il s'agit d'un programme de réhabilitation positif pour l'image du secteur (ex : la base des sous-marins) et sous réserve d'un véritable respect du caractère architectural de la construction.

La restauration de ces éléments doit faire l'objet du plus grand soin, en réutilisant les matériaux et coloris d'origine sauf autorisation exceptionnelle. Les abords immédiats de ces éléments doivent faire également l'objet d'une attention soignée ; en particulier, lorsqu'il s'agit d'un point émergeant dans la silhouette de la ville ou du quartier (ex : moulin), les vues lointaines doivent être préservées.

A.2- Constructions d'intérêt architectural



a- PRINCIPES

Les constructions d'intérêt architectural, repérées au Plan Réglementaire par une hachure épaisse rouge, font l'objet d'une protection forte quelque soit le secteur réglementaire dans lequel elles se trouvent. L'intérêt de ces constructions tient à une composition générale du volume, à la mise en œuvre de matériaux, à des éléments de détails particulièrement remarquables et plus généralement à leur singularité ou la représentativité d'une typologie particulière. La protection porte sur l'ensemble façades et des toitures.

Les descriptions par typologies figurant dans le Rapport de Présentation au chapitre « Patrimoine architectural » serviront de référence pour tout projet de restauration ou de modification.



b- PRESCRIPTIONS

Ces constructions ne peuvent pas être démolies, et doivent être soigneusement mises en valeur selon les règles de restauration décrites ci-après. Des modifications mineures pourront être admises si elles contribuent à améliorer la qualité architecturale de la construction ou ne viennent pas perturber les éléments de composition qui en font son intérêt. Une attention toute particulière doit être apportée à la conservation ou la restitution de tous les détails architecturaux qui font la qualité de la construction et son intérêt pour l'identité du patrimoine rochelais.

Un projet d'extension ne sera autorisé qu'à titre exceptionnel, il devra permettre de conserver le caractère architectural des façades de qualité.

La suppression d'une ouverture ou la création de nouveaux percements est interdite (sauf s'il s'agit de restituer l'état d'origine), en revanche des modifications de percements (agrandissement d'une baie par exemple) peuvent être autorisés à titre exceptionnel et sous réserve qu'elles n'altèrent pas la composition et la qualité de construction de l'ensemble. La création de portes de garage en rez-de-chaussée est interdite.

L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles, ventilations, est strictement interdit en façade ou en toiture visible du domaine public et de la mer ; d'autres dispositions très discrètes seront à trouver.

La démolition pourra être autorisée à titre exceptionnel, si celle-ci est la condition de réalisation d'une opération de restructuration urbaine de qualité reconnue ou d'intérêt général.

c- REGLES DE RESTAURATION

Les prescriptions qui suivent détaillent les différents matériaux et détails de construction du patrimoine bâti, à savoir :

- les matériaux de façades,
- les formes et matériaux de toitures,
- les détails de toitures,
- les menuiseries et ferronneries.

Ces règles de restauration définissent les modes de mise en œuvre adaptés à chacun des matériaux et les conditions de protection, de remplacement ou de reconstruction d'éléments ponctuels.

* MATERIAUX DE FACADES *

LA PIERRE. L'ENDUIT TRADITIONNEL. LE BADIGEON. LES ENDUITS CIMENT. LES APPAREILLAGES. LA BRIQUE.

LA PIERRE



Les pierres seront soigneusement lavées et rejointoyées ; les maçonneries seront éventuellement protégées par un lait de chaux. Le nettoyage de ces pierres doit être effectué à l'eau pure sous faible pression et à la brosse douce ou par procédé mécanique non abrasif. Le rejointoiement doit être fait à l'aide de mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) teinté avec un mélange de sable jaune et ocré.

Les pierres trop dégradées devront être remplacées par des pierres de même origine et de même qualité. Les parties détériorées relativement restreintes pourront faire l'objet de raccords par mortier de chaux et poudre de pierre.

Les moulurations, éléments sculptés et appareillages sont à maintenir ou restaurés conformément aux techniques d'origine. Ils ne doivent être ni peints, ni enduits.

Tout point de la façade constitué de pierres saillantes requiert une protection contre les infiltrations d'eau : corniches, cordons, bandeaux, frontons, appuis de fenêtre ou de balcon. Ces éléments ne doivent pas être supprimés et doivent être réalisés en plomb ou en zinc.

L'ENDUIT TRADITIONNEL ET LE BADIGEON DE CHAUX



L'enduit de finition doit être exécuté au mortier de chaux légère blanche (de Saint-Astier ou similaire) et gros sable blanc, talochée à l'éponge ; d'autres finitions peuvent être exceptionnellement acceptées en fonction du caractère architectural de la maison.

L'enduit doit sauf exception affleurer le nu des éléments de pierre appareillée, sans creux ni faux joints. Il sera de préférence de teinte plus foncée que la pierre appareillée, de manière à faire ressortir les encadrements en pierre.

Le badigeon à la chaux grasse diluée peut être appliqué en une seule passe sur une maçonnerie de moellons et de pierres de taille, ou bien recouvrir un enduit ou un badigeon existants.

LES ENDUITS CIMENT



Ils ne sont pas admis sur les constructions antérieures au XX^e siècle. Toutefois, si un enduit ciment existe sur une construction ancienne, il est impératif de vérifier qu'il ne masque pas d'appareils de pierre autrefois apparents (chaînes, harpes, encadrements de baies, etc.) ou tout autre disposition intéressante qu'il conviendra de remettre en valeur avec un enduit traditionnel.

Les constructions concernées par ce type de traitement de façade devront être restaurées dans l'esprit d'origine, c'est-à-dire dans une même recherche de texture et de couleur. Les enduits sont à base de liants hydrauliques (ciment blanc, ciment et chaux, chaux aérienne, ou plâtre-chaux), l'application dépend du type de finition recherché (texture). La peinture appliquée sur l'enduit est une peinture minérale ; la finition est soit en mouchetis tyrolien, soit lissé ou taloché finement.

LES APPAREILLAGES DECORATIFS



Les traitements de façades en appareillages décoratifs sont à conserver et restaurer dans l'esprit d'origine, y compris les appareillages particuliers autour des baies et les motifs singuliers.

Ces façades ne doivent donc pas être enduites (sauf parties qui l'étaient à l'origine), et la couleur de joint devra présenter très peu de contraste avec la teinte de la pierre pour ne pas créer un effet de tramage ou de quadrillage.

LA BRIQUE ET AUTRES DECORS DE TERRE CUITE



Tous les éléments de terre cuite présents en façade, briques ou décors de terre cuite émaillée, devront être conservés et soigneusement restaurés. Ces éléments ne devront pas être peints sauf s'ils l'étaient à l'origine.

Si les briques sont détériorées, elles seront remplacées à l'identique. Des ragréages à l'aide de mortier et de brique pilée peuvent être utilisés pour réparer des épaufrures et éviter de changer des briques encore saines.

**** FORMES ET MATERIAUX DE TOITURES****

LA TUILE PLATE. LA TUILE CANAL. L'ARDOISE. LA TUILE MECANIQUE PLATE. LA TOITURE TERRASSE.

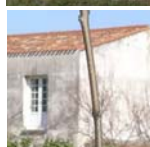
D'une manière générale, il convient de respecter les formes et aspect des toitures d'origine de la construction à restaurer. Les détails de charpente sont à conserver tout particulièrement. Le changement d'un matériau de couverture générant une transformation des pentes de toiture est interdit. Lors d'une restauration le retour au matériau d'origine pour une construction ancienne peut être imposé.

LA TUILE PLATE

Son usage est restreint à quelques constructions rurales, et ne convient pas à des pentes trop faibles. Il convient de réutiliser la tuile plate sur les constructions qui étaient couvertes avec ce matériau.

LA TUILE CANAL DITE TIGE DE BOTTE

La tuile canal est exclusivement en terre cuite naturelle, elle ne dépasse pas 40 cm de long et une ouverture en moyenne de 15cm. Il est recommandé de récupérer un maximum de tuiles d'origine pour la réfection de la toiture. Les tuiles en mauvais état doivent être remplacées par des tuiles d'une teinte proche ; les tuiles neuves seront autant que possible utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement.



Les pentes de toitures sont traditionnellement de 28% (soit 16° environ). Les rives sont faites « à la saintongeaise » c'est-à-dire arrêtées sur des tuiles posées sur l'envers. Les ouvrages de bords de toiture seront faits de tuiles scellées au mortier de chaux blanche légèrement teintée, dont l'épaisseur ne sera pas trop importante.



Les égouts sont marqués par un léger débordement de tuiles, posés directement sur la maçonnerie du mur, ou sur une corniche, une génoise ou encore, sur une « queue-de-vache » générant un débord de toiture plus important.

L'ARDOISE

Les ardoises doivent être naturelles et posées aux clous pour les constructions antérieures au XIX^e siècle, ou aux crochets teintés. Les faîtages et arêtières sont réalisés en terre cuite, ou en zinc.



Les pentes de toiture peuvent être très fortes, l'ardoise devra être utilisée notamment pour couvrir les bris mansart traditionnellement couverts avec ce matériau.

Sont interdits : les ardoises d'imitation, les crochets brillants.

LA TUILE MECANIQUE PLATE

Seules les tuiles en terre cuite naturelle sont autorisées (tuile plate à emboîtement dite de Marseille) ; les tuiles de synthèse sont à proscrire (l'absence de patine les rend trop visibles). La pente de toiture associée à ce type de couverture se situe entre 35 et 45°. Les égouts de toiture sont systématiquement marqués par un débord de chevrons.

L'emploi de la tuile mécanique est interdit sur les constructions non couvertes à l'origine avec ce matériau.

LA TOITURE TERRASSE

Il convient de préserver le caractère des constructions de l'Architecture Moderne à toiture terrasse en conservant leurs volumes de toits originels. L'étanchéité doit y être assurée par un matériau de qualité.

***** DETAILS DE TOITURES *****

LES LUCARNES. LES ELEMENTS DE DECORS. LES SOUCHES DE CHEMINEE. LES CHASSIS DE TOIT. LES EAUX PLUVIALES.

LES LUCARNES

Les lucarnes existantes ne doivent pas être supprimées et doivent faire l'objet d'une restauration respectueuse des matériaux et techniques d'origine.

La création de lucarnes est interdite, sauf dans le cas d'une restitution d'un état d'origine.

LES ELEMENTS DE DECORS

Les éléments de décoration de type frises, épis, crêtes de faîtage, lambrequins, devront être conservés et restaurés dans les matériaux d'origine. S'ils ont disparu, il s'agit de les restituer soit à l'identique lorsqu'on connaît l'état d'origine, soit de manière inventive en respect du caractère typologique de la construction.

LES SOUCHES DE CHEMINEE

Les souches de cheminée doivent être restaurées dans leurs matériaux d'origine : tuileaux de terre cuite ou maçonnerie de pierres pour les plus anciennes recevant la même finition que la façade principale (badigeon ou enduit traditionnels), briques industrielles pour les plus récentes, plus rarement assemblage de pierres et de briques. Les joints doivent être réalisés au mortier de chaux naturelle.

La suppression ou la création d'une souche de cheminée est interdite sauf s'il s'agit de restituer l'état d'origine ; elle peut être acceptée à titre exceptionnel si cela n'altère pas le caractère architectural de la construction.

LES CHASSIS DE TOIT

Les châssis de toit sont tolérés sous réserve d'être de préférence sur les façades arrière et axés sur les travées existantes de la façade.

Ils doivent être plus hauts que larges et entièrement intégrés dans la couverture, c'est-à-dire sans former de 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.

Sont interdits : les châssis de toit situés près du faîtage, les châssis de toit de dimensions supérieures à 55 x 78 cm.

LA RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Le dispositif de récupération des eaux de pluie doit être réalisé en accord avec le caractère architectural de la construction, et notamment en accord avec le type de toiture : dalles demi-rondes ou chéneaux encastrés pour les couvertures en tuiles, dalles nantaises sur corniche ou dalles demi-rondes pendantes pour les couvertures en ardoises. Dans certains cas, il peut être interdit pour préserver la qualité architecturale d'une construction.

Les descentes sont de section circulaire et sont réalisées en zinc ou en cuivre. Le long des trottoirs les parties basses sont en fonte (dauphins).

Le PVC est interdit.

****** MENUISERIES ET FERRONNERIES ******

MATERIAUX ET DESSINS DES PORTES ET FENETRES. COULEURS DES MENUISERIES. FERRONNERIES. CONTREVENTS.

LES MATERIAUX ET LE DESSIN DES PORTES ET FENETRES

Les menuiseries devront être restaurées suivant leur dessin d'origine ; à défaut de connaître celui-ci il s'agit de s'inspirer des modèles répertoriés dans la Typologie du bâti.

Les menuiseries doivent être en bois peint ; les autres matériaux ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel, notamment sur les façades secondaires. A l'occasion des restaurations de fenêtres anciennes, les éléments anciens de serrurerie ou de quincaillerie doivent être dans la mesure du possible réutilisés.

Les dispositifs de protection phonique tels que les survitrages ou double fenêtres doivent être situés à l'intérieur des constructions.

Sont interdits : les doubles fenêtres extérieures, les menuiseries de rénovation qui s'intègrent à l'intérieur des anciens dormants, les grands vitrages sans dessin des carreaux traditionnels.

LES COULEURS DES MENUISERIES

Les menuiseries peuvent être de couleurs très variées ; les fenêtres devront rester dans une teinte claire et les portes plutôt foncées. Les teintes les plus vives sont à réserver aux portes d'entrée. Dans tous les cas, il convient de s'inspirer du modèle d'origine s'il est connu ou de la gamme de couleur correspondant à la typologie de la construction et des couleurs existantes sur les constructions voisines.

Sont interdits : les vernis et lasures de ton naturel.

LES FERRONNERIES (FAÇADES ET CLOTURES)

Les ferronneries de fonte ou de fer forgé doivent être conservées et soigneusement entretenues de la manière suivante : sablage – peinture anti-rouille – deux couches de peinture. Elles seront peintes de couleur foncée (vert – bleu – brun). Elles peuvent être dans certains cas de la couleur des menuiseries s'il y a une volonté de discrétion.

Si elles sont trop endommagées elles seront refaites à l'identique (matériaux et dessin).

Les marquises, éléments de mise en valeur de la façade et de l'entrée, devront être conservées et restaurées dans leur état d'origine (formes et matériaux).

LES CONTREVENTS

Les occultations des fenêtres doivent rester en accord avec l'architecture de façade : volets en bois plein intérieurs pour les constructions très anciennes qui employaient ce dispositif, contrevents extérieurs de bois ou persiennes métalliques pour les autres.

Les matériaux d'origine sont à entretenir ou à restituer dans le cas de nouveaux contrevents : bois plein ou persienné ou persiennes métalliques.

Sont interdits : les volets roulants sur les façades sur rue sauf s'il s'agit des dispositions d'origine, les coffres de volets roulants en saillie sur la façade, les contrevents extérieurs en PVC ou en bois lasuré ou vernis.

******* CLOTURES *******

LES MURS TRADITIONNELS. LES MURS ET GRILLES DE CLÔTURE EN TISSU URBAIN.

LES MURS TRADITIONNELS

Les murs anciens existants doivent être conservés et si nécessaire reconstruits avec les mêmes matériaux (moellons de calcaire hourdés à la chaux et enduits) et proportions (hauteur et épaisseur), sauf si ceux-ci s'avèrent inadaptés au contexte architectural.

Les piles d'entrée doivent être réalisées en harmonie avec le mur, et les portails seront en bois ou en acier peint d'une hauteur propre à constituer une entrée aux proportions équilibrées.

LES MURS ET GRILLES EN TISSU URBAIN

Il convient de restituer les dispositifs de clôture d'origine quand celles-ci sont connues, ou bien de s'inspirer du caractère de la maison pour réaliser une clôture en accord avec la façade.

Les murets et grilles fermant l'espace du jardinet en avant d'une façade ne doivent pas être supprimés, et doivent être restitués dans le respect de la construction existante. Les murs doivent être peints ou enduits dans une teinte en harmonie avec la construction. Et les grilles devront être restaurées.

Les éléments de clôture ajourés en ciment ou béton étaient très employés durant les années 1930, ils sont à restituer lorsqu'ils sont d'origine seulement.

Sont interdits : les clôtures réalisées à l'aide d'éléments de type palplanches de béton, les portails et clôtures en bois vernis ou en matériaux plastiques type PVC, les éléments de clôtures pleins type panneaux, les grillages non doublés d'une haie.

A.3- Constructions d'intérêt urbain

a- PRINCIPES

Les constructions d'intérêt urbain, repérées au Plan Réglementaire par une hachure fine rouge, font l'objet d'une protection dite d'accompagnement de l'ensemble urbain et architectural. Il s'agit de constructions anciennes ayant été modifiées et ayant perdu une part de leur intérêt d'origine, ou de constructions constituant le « complément visuel » des constructions protégées au titre de l'intérêt architectural (harmonie et rythme de la façade urbaine).

Les plus anciennes peuvent souvent être restaurées selon les prescriptions formulées pour les constructions d'intérêt architectural (chapitre ci-avant) et tendre à retrouver un aspect voisin de celles-ci en s'appuyant sur les descriptions de la typologie architecturale correspondante. 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 et de la qualité de son environnement bâti.



b- PRESCRIPTIONS

Ces constructions doivent se prolonger dans le temps ; elles sont donc à conserver. Leur restauration doit respecter les matériaux d'origine et les modes de mise en œuvre traditionnels ; les règles de restauration décrites pour les constructions d'intérêt architectural serviront de référence.

Un projet de réhabilitation usant de matériaux contemporains peut être autorisé si il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain rencontré. Les matériaux des menuiseries d'origine devront être autant que possible respectés, d'autres matériaux peuvent être toutefois acceptés s'ils ne dénaturent pas le caractère architectural de la construction.

Les extensions ou reconstructions peuvent être acceptées.

Les percements nouveaux doivent être limités aux façades secondaires, ils peuvent être exceptionnellement acceptés en façade principale sous réserve de ne pas altérer la lisibilité de l'époque de construction et donc de la composition de façade.

La création de lucarnes sera admise à titre exceptionnel si elle n'altère pas le caractère architectural de la construction et si elle ne vient pas perturber l'équilibre de la façade urbaine (incidence sur un ensemble de la rue).

Les permis de démolir seront délivrés suivant les conditions décrites au chapitre I.3.4.

A.4- Constructions sans intérêt de protection

a- PRINCIPES

Les constructions non repérées au titre du patrimoine architectural et urbain de la commune peuvent être des constructions anciennes ayant subi trop de modifications (façades dénaturées), des constructions sans intérêt architectural, ou encore des constructions trop récentes pour les évaluer en terme de patrimoine.

b- PRESCRIPTIONS

Ces éléments ne font pas l'objet d'une protection du bâti en tant que tel, les projets sur ces constructions sont soumis aux prescriptions du secteur réglementaire dans lequel ils interviennent. Ainsi, l'autorisation de démolir pourra être accordée aux conditions décrites au chapitre I.3.4.

Ces constructions pourront être modifiées.

A.5- Façades dénaturées ou erreur urbaine



a- PRINCIPES

Le Plan Réglementaire figure, par des croix, les éléments perturbateurs dans le paysage d'une rue, ou dans l'harmonie d'une construction. Il peut s'agir d'extensions malencontreuses (surélévations, vérandas, garages,...), d'une construction ancienne profondément modifiée ou encore d'espaces interstitiels à restructurer.

b- PRESCRIPTIONS

L'objectif est de remédier à ces désordres lors d'un projet de restauration, de modification, de construction voire d'aménagement d'espaces publics.

B. PATRIMOINE PAYSAGER ET MISE EN VALEUR DU BATI

Il s'agit principalement des espaces libres de constructions constituant l'écrin des constructions remarquables ou participant à leur mise en scène :

- 1- les espaces publics participant à la mise en scène urbaine, tels que les places ou les quais,
- 2- les espaces verts et les parcs publics qui contribuent à l'image du quartier,
- 3- les parcs et jardins liés à une villa ou une grande propriété rurale,
- 4- les éléments végétaux de qualité : arbres isolés, boisements, alignements, cœurs d'îlots verts.

B.1- Espaces de mise en scène urbaine

a- PRINCIPES

Les belles constructions, les beaux ensembles de constructions, ou les compositions urbaines remarquables sont toujours liés à un espace qui permet leur mise en scène ; il s'agit en particulier de quelques allées plantées ou rues dans l'axe d'un monument, de places face au bâtiment remarquable d'un quartier (souvent l'église ou l'école), de rues remarquables, des quais portuaires (bassin de La Pallice).

Des espaces publics délaissés ne susciteront pas une dynamique de valorisation du patrimoine privé par les habitants. Du traitement des espaces publics dépend la qualité de vie du quartier. Il convient non seulement de conserver mais d'affirmer le caractère des places, des boulevards, des rues, 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.



b- PRESCRIPTIONS

L'aménagement de ces espaces doit faire l'objet d'un projet d'ensemble qui proposera un traitement spécifique (sol, végétation, mobilier urbain), l'objectif étant la qualité du profil de voie ou de place (notamment l'insertion du stationnement et la praticabilité des espaces pour les piétons). Il s'agit notamment de maintenir ou de recréer une limite de qualité entre la rue et les parcelles privées.

Ces espaces ne doivent pas être « encombrés » de constructions ; les rares constructions nécessaires ou les éléments de mobilier et de signalétique doivent être implantés en dehors de ces espaces et le cas échéant, intégrés au mieux possible dans la composition urbaine et paysagère. De petits éléments de ponctuation de ces espaces, tels que des kiosques, peuvent être autorisés sous réserve de leur bonne intégration en termes d'échelle et de matériaux.

Les plantations qui y seront faites devront respecter une palette végétale propre au caractère du lieu (espace en littoral, parc aux essences particulières, haies de qualité en limite du tissu urbain).

B.2- Espaces verts et parcs publics

a- PRINCIPES

Les espaces verts et les parcs publics participent à l'identité du quartier et constituent à la fois des lieux de respiration dans la ville et des lieux de vie de quartier ; il s'agit de terrains de sport ou bien de parcs publics. Certains ont une histoire ancienne, les plans anciens de composition peuvent servir de base à un projet de revalorisation de ces espaces.



b- PRESCRIPTIONS

Ces espaces de respiration doivent être conservés libres de constructions à l'exception de quelques modestes constructions liées à leur usage et exploitation.

Les plantations qui y seront faites devront respecter une palette végétale propre au caractère du lieu (espace en littoral, parc aux essences particulières, haies de qualité en limite du tissu urbain).

B.3- Cours, parcs et jardins remarquables

a- PRINCIPES

Les cours, parcs et jardins repérés au Plan Réglementaire sont des espaces en avant ou en arrière d'une construction protégée, de type villa ou grande propriété rurale. Ils participent de la mise en scène du patrimoine bâti. Il s'agit généralement de parcelles privées en zones urbanisées ou urbanisables.

Les dispositions d'origine du jardin si elles sont connues (documents anciens) seront une base d'inspiration pour le projet tant en terme de composition qu'en terme d'essences plantées. Un diagnostic et un relevé des lieux devront obligatoirement précéder tout projet sur la parcelle, pour que soient précisés (par les autorités délivrant les autorisations) les végétaux et éléments éventuels à conserver et à mettre en valeur. En effet, s'agissant d'espaces privés souvent en cœur d'îlot, le relevé des éléments de patrimoine tels que murs, pavillons ou puits, et de la composition paysagère (pièces d'eau, boisement, bosquets, sujets remarquables) n'a pas été effectué.

Lorsqu'il s'agit de constructions accueillant du public, il est souvent regrettable pour la mise en valeur du bâti que ces espaces soient utilisés comme parking ; si néanmoins aucune autre solution n'existe, il conviendra de mieux intégrer la voiture dans cet environnement par une composition spatiale, un traitement particulier du sol, par des plantations...



b- PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, tout projet sur la parcelle sera l'occasion de mettre en valeur à la fois le jardin en lui-même (essences remarquables, sujets exceptionnels, vues) et la construction qu'il accompagne. Tout projet sera ainsi complété d'un volet paysager renforcé.

Le déboisement et la construction de nouveaux bâtiments sont interdits dans les parcs et jardins repérés au Plan Réglementaire, sauf autorisation spéciale liée à un projet de qualité. Dans certains cas en effet, l'ampleur et l'organisation du jardin sont compatibles avec l'implantation de nouvelles constructions sous réserve que celles-ci ne mettent pas en péril la mise en scène de la construction d'origine. Des constructions de taille modeste compatibles avec l'esprit du lieu peuvent ainsi être acceptées à titre exceptionnel si elles ne mettent pas en péril la qualité de l'ensemble et la présentation du bâti.

B.4- Eléments végétaux de qualité

a- PRINCIPES

Le repérage du patrimoine a permis d'identifier les éléments remarquables du patrimoine végétal de La Rochelle : il s'agit des grands boisements, des plantations d'alignements et de beaux arbres isolés, sur ou en limite de l'espace public ou en cœur d'îlot. Par ailleurs les jardinets en avant des constructions sont des espaces de végétalisation important pour l'ambiance d'une rue, ils ne doivent pas être supprimés et les plantations doivent y être encouragées.

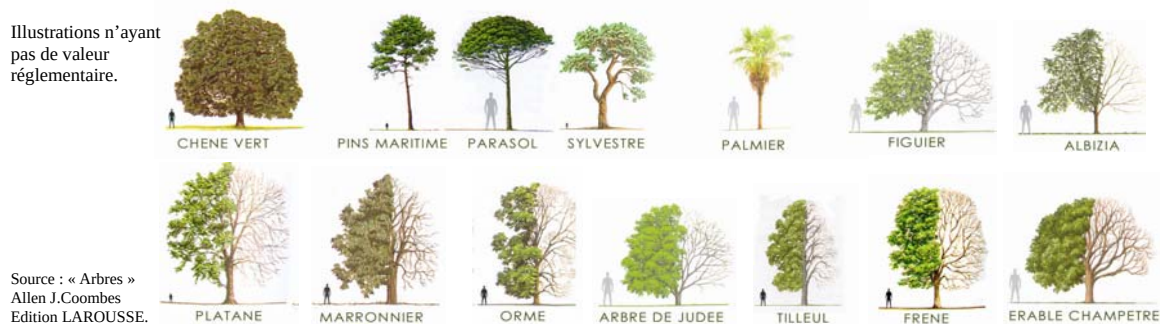
b- RECOMMANDATIONS D'ESSENCES

Pour tout projet de restructuration ou de plantations proche du littoral, les plantations de PINS, de TAMARIS et de CHENES VERTS doivent être encouragées. Les espaces publics des villages et les grands alignements de boulevards recevront de préférence des PLATANES, plutôt que des TILLEULS qui créent un feuillage dense et sombre et qui « pleurent » en période estivale. Une attention particulière doit être apportée pour limiter le développement d'espèces invasives telles que le ROBINIER-FAUX-ACACIA et dans une certaine mesure, l'ERABLE DE MONTPELLIER devenu très présent à La Rochelle. Ces espèces poussent en effet de manière spontanée et remplacent ainsi progressivement les sujets plus nobles qui composaient les jardins et en particulier les pins.



LES ESSENCES D'ARBRES

Illustrations n'ayant pas de valeur réglementaire.



En ce qui concerne les plantations de haies, les essences sont à déterminer selon le type d'ambiance : paysagère littorale, bocagère ou urbaine :

HAIE DE TYPE BOCAGER

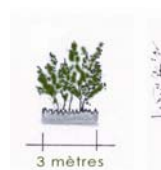
Ce sont des haies épaisses analogues à celles qui ont déjà été réalisées en divers endroits de la commune (secteur de Rompsay, de Bongraine, ...). Elles sont plantées sur talus sur une largeur minimale de 5 mètres et composée de végétaux rustiques : diverses variétés d'ERABLES, SUREAUX, FRENES en zone humide par exemple,...



HAIE DE TYPE BOCAGER

HAIE DE TYPE MARITIME

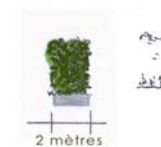
Ce sont des haies de TAMARIS ou d'ATRIPLEX du type de celles qui ont déjà été plantées entre le vieux port et le port des Minimes ou de celles qui ont poussé spontanément sur l'évier qui longe le canal de Marans. Elles sont destinées à assurer une certaine transparence, elles peuvent être discontinues.



HAIE DE TYPE MARITIME

HAIE DE TYPE URBAIN

Ce sont des haies de même type que celles qui délimitent certains jardins ; elles sont parfois doublées d'une grille et d'un muret. Les principales espèces à retenir sont le FUSAIN, l'ELEAGNUS, les LAURIERS. Elles sont destinées à être taillées.



Illustrations n'ayant pas de valeur réglementaire.

c- PRESCRIPTIONS

Les modifications des boisements et des alignements d'arbres repérés au Plan Réglementaire ne seront autorisées que dans le cadre d'un projet d'aménagement de qualité qui s'attachera à rééquilibrer la présence végétale (par des replantations notamment). Des constructions sont possibles sous réserve de conserver une dominante végétale au site.

Les éléments végétaux doivent être tout particulièrement préservés, soigneusement entretenus et si nécessaire reconstitués par des plantations de même type ou de type équivalent. Les essences d'arbres et d'arbustes utilisées doivent être de même nature que celles existant dans le paysage environnant, si celui-ci est de qualité (se reporter aux recommandations d'essences précédentes).

Sont interdits :

- les plantations de THUYA et de CHAMAECYPARIS ou de type équivalent.

C. SPECIFICITES DU PAYSAGE URBAIN

Ce volet de la Z.P.P.A.U.P. concerne tout particulièrement la question de la spécificité et la continuité des ensembles bâtis ainsi que leur perception dans le paysage urbain :

- 1- les ensembles urbains homogènes et les maisons jumelées,
- 2- les éléments de clôture à conserver ou à restituer,
- 3- les ruptures dans l'alignement ou les clôtures de mauvaise qualité,
- 4- les passages à conserver ou à rétablir,
- 5- les cônes de vues à préserver,
- 6- les franges de secteurs à planter,
- 7- les axes de composition et perspectives visuelles qui guideront la composition des secteurs.

C.1- Ensembles urbains homogènes et maisons jumelées



a- PRINCIPES

La commune comporte quelques ensembles identifiables qui correspondent à de petites opérations de lotissement (maisons en série), ou bien pour les plus anciens, à de petits « morceaux » de village. Ensembles témoins de l'histoire de la ville, du quartier, ces ensembles doivent être préservés ; ils sont figurés au Plan Réglementaire par un trait noir épais.

Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur leur composition urbaine, notamment les articulations du bâti et l'homogénéité architecturale (voire la parfaite répétition). Ils correspondent généralement à un simple tronçon de rues, une impasse, un îlot et se caractérisent principalement par un parcellaire commun redivisé, une continuité de façade, une homogénéité de types architecturaux, et donc de formes, de matériaux, de percements, de volumes, de hauteurs,...



b- PRESCRIPTIONS

Tout projet individuel (ou public dans le cas d'aménagements extérieurs) devra prendre en considération les principes de composition existants à savoir :

- le découpage parcellaire et notamment les passages existants,
- les rythmes de composition,
- les matériaux et les hauteurs.

Dans ces ensembles urbains homogènes, sont donc interdits : la surélévation d'une construction, la modification d'une forme de toiture, la coloration vive d'un enduit de façade, la création d'un percement important (notamment une porte de garage). Une autorisation spéciale pourra être délivrée à titre exceptionnel dans le cas où le projet vise à rééquilibrer la situation urbaine ou le caractère architectural d'une construction.

Les maisons jumelées sont soumises aux mêmes conditions vis-à-vis de leur « jumelle », sauf si celle-ci a déjà été dénaturée.

C.2- Éléments de clôture à conserver

a- PRINCIPES

Le travail de repérage a permis d'identifier les principaux éléments de clôture sur rue qui contribuent à la continuité et la qualité des façades urbaines ou des volumes bâtis ; ils sont repérés au Plan Réglementaire par un trait rouge.

b- PRESCRIPTIONS

Ces murs, grilles, porches, piles d'entrées, doivent être conservés ; et les murs de pierres qui se trouvent à l'intérieur des îlots ou les éléments anciens non repérés sur le Plan Réglementaire doivent être maintenus dans les mêmes conditions.



La démolition ne pourra être acceptée que dans le cas d'une reconstruction (à l'identique lorsque les murs étaient de qualité) et plus exceptionnellement dans le cas d'une ouverture ponctuelle (portail), sous réserve que le projet préserve ou améliore la cohérence de la façade urbaine. En aucun cas, leur démolition ne doit laisser place à un vide.

C.3- Rupture d'alignement, clôtures de mauvaise qualité

a- PRINCIPES

Dans certains cas figurés au Plan Réglementaire par un trait rouge épais en pointillés, correspondant à une rupture dans l'alignement ou bien la présence d'une clôture de mauvaise qualité ou en partie détruite.



b- PRESCRIPTIONS

Il s'agit de restituer une limite de qualité, à l'alignement soit par un élément de clôture adapté (s'il existe déjà, il s'agit de l'améliorer) soit par une construction à l'alignement lorsque le contexte le justifie.

C.4- Passages et porches à conserver ou à rétablir

a- PRINCIPES

Certaines rues se caractérisent par une multiplicité de passages (privés ou publics) vers ou à travers les cœurs d'îlots qui contribue à la qualité du parcours urbain et la singularité de sa morphologie.



b- PRESCRIPTIONS

Ces événements, particulièrement ceux identifiés au Plan Réglementaire (pointillés rouge), sont à conserver ou bien à restituer lors de nouveaux projets. Le traitement du sol et des murs qui les bordent devra être particulièrement soigné.

C.5- Cônes de vue et vue à préserver

a- PRINCIPES

Le parcours du territoire s'anime de plusieurs fenêtres visuelles sur des constructions ou parties de construction, tours, clochers, clochetons, moulins, mais aussi sur de grandes masses boisées, sur la mer ; ces vues deviennent des images emblématiques d'un quartier ou plus largement de La Rochelle (par exemple, la vue sur la Tour de la Lanterne à partir du Mail de La Genette) telles des « cartes postales ».



b- PRESCRIPTIONS

Les vues sur les éléments de repères doivent être préservés à partir du point de départ des cônes de vue figurés au Plan Réglementaire, en évitant toute construction ou plantation qui viendrait masquer entièrement ces fenêtres (implantation et/ou hauteur).



Dans le cas de cônes de vue assez larges, une composition particulière est à réaliser pour maintenir la vue tout en la recadrant.

C.6- Franges de secteurs à planter



a- PRINCIPES

Les secteurs patrimoniaux denses côtoient souvent les zones d'activités ou d'urbanisation récente à l'urbanisme plus diffus. Il s'agit de créer une frange de plantations qui viendra adoucir la rupture d'échelle de bâti et de densité urbaine.

b- PRESCRIPTIONS

Les franges de ces secteurs devront constituer un écrin pour la zone patrimoniale attenante. Il s'agit donc de créer des premiers plans de qualité pour que soit atténué l'impact visuel de ces constructions sur l'environnement : soigner la nature des clôtures à la recherche d'une certaine homogénéité, prévoir des structures végétales en premier plan adaptées à l'environnement paysager.

Les plantations devront s'inspirer des modèles existants (cf. recommandations au chapitre II.B.4.), le contexte déterminera le type de haies à réaliser (bocager, maritime ou urbain).



C.7- Axes de composition et perspectives visuelles



Le Plan Réglementaire figure des axes de composition et des perspectives visuelles (existants ou à créer) qui devront orienter les projets éventuels de restructuration des îlots.



TITRE III.

PRESCRIPTIONS PAR SECTEUR REGLEMENTAIRE

Occupation du sol, dessertes, implantation, gabarit et aspect extérieur des constructions, réseaux et traitement paysager

1. ZPN : ZONE DE PATRIMOINE NATUREL.....	31
1.1- Localisation et objectif	31
1.2- Occupation du sol soumise à conditions spéciales	31
1.3- Accès et voiries	32
1.4- Implantation des constructions	32
1.5- Hauteur des constructions	33
1.6- Aspect extérieur des constructions	33
1.7- Réseaux divers et équipements urbains	34
1.8- Stationnement des véhicules	35
1.9- Plantations et jardins	35
1.10- Prescriptions particulières par type de paysage	37
2. ZPU : ZONE DE PATRIMOINE URBAIN	41
2.1- Localisation et objectif	41
2.2- Occupation du sol soumise à conditions spéciales	41
2.3- Accès et voiries	42
2.4- Implantation des constructions	42
2.5- Hauteur des constructions	44
2.6- Aspect extérieur des constructions	45
2.7- Réseaux divers et équipements urbains	50
2.8- Stationnement des véhicules	51
2.9- Espaces libres et jardins	51
3. ZPU.C : ZPU SPECIFIQUE AUX CIMETIERES.....	53
3.1- Localisation et objectif	53
3.2- Composition urbaine et paysagère	53
3.3- Patrimoine bâti	53
3.4- Espaces libres et patrimoine végétal	53
4. ZPU.L : ZPU SPECIFIQUE AUX LOTISSEMENTS OUVRIERS.....	54
4.1- Localisation et objectif	54
4.2- Plan masse et composition urbaine	54
4.3- Préservation et évolution du bâti existant	55
4.4- Espaces publics et jardins	55
5. ZIP : ZONE D'IMPACT PAYSAGER.....	56
5.1- Localisation et objectif	56
5.2- Occupation du sol soumise à conditions spéciales	56
5.3- Accès et voiries	56
5.4- Implantation des constructions	57
5.5- Volumes et épanelages	57
5.6- Aspect extérieur des constructions	57
5.7- Réseaux divers et équipements urbains	58
5.8- Stationnement des véhicules	59
5.9- Espaces libres et plantations	59
5.10- Prescriptions particulières pour les secteurs en ZIP 1	59
5.11- Prescriptions particulières pour les secteurs en ZIP 2	64
5.12- Prescriptions particulières pour la ZIP 3	69

III. PRESCRIPTIONS PAR SECTEUR REGLEMENTAIRE : ZPN



1. ZPN ZONE DE PATRIMOINE NATUREL

1.1- ZPN : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

La ZPN, Zone de Patrimoine Naturel, recouvre les "zones vertes" de la commune qui ont un intérêt patrimonial :

* LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET PAYSAGERS : le marais et la côte de Pampin, la côte de Chef de Baie, le marais de Tasdon et les lacs de Villeneuve, le canal de Marans, le ruisseau de Lafond, la côte et la pointe des Minimes ;

* LES PARCS PUBLICS ET PROMENADES : le parc Franck Delmas, le parc de Laleu, la promenade des Tamaris, la promenade de Port Neuf, le Bois des Protestants à Lafond ;

* LES PROPRIETES ET DOMAINES : Coureilles, La Bergerie-La Faucherie-La Passe, Les Crapaudières, Le Margat-Le Petit Marseille, Le Petit Fétilly, Le Petit Brouage, le château de Port Neuf ;

* LES COULEES VERTES OU L'ECRIN DU PATRIMOINE BÂTI : front de mer, entrées Est du village de Laleu, abords du Secteur Sauvegardé (abords de la porte Dauphine et bassin de chasse).

La ZPN s'étend en mer sur une longueur de 500 mètres lorsqu'elle est située sur le littoral.

Les prescriptions de la ZPN visent à protéger les structures végétales et les milieux naturels (type boisement dense, littoral, marais, prairies) qui font la qualité des paysages existants.

b- PRESCRIPTIONS

Il s'agit de maintenir ou de reconstituer les ensembles végétaux et les fenêtres visuelles nécessaires à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti. Il n'est donc pas possible de modifier les boisements existants sans un projet d'aménagement portant sur l'ensemble de l'espace considéré et faisant l'objet d'un même accord.

Ces secteurs comprennent quelques constructions protégées qui doivent être soigneusement restaurées. Les ouvrages anciens du marais notamment les petits ponts de pierres qui présentent un intérêt devront être préservés et restaurés.

Les seules constructions autorisées répondront à des besoins d'exploitation agricole ou maritime, ou de mise en valeur touristique et de loisirs (par exemple, pavillons, kiosques, pontons, estacades). Les espaces maritimes peuvent accueillir les activités liées à l'exploitation de la mer ou d'intérêt général.

Dans les ensembles de jardins familiaux, les constructions de cabanes de jardin (destinées à ranger les outils) sont autorisées.

1.2- ZPN : Occupation du sol soumise à conditions spéciales

a- PRINCIPES

Pour mémoire, toute nouvelle construction, modification de façades, travaux d'aménagement, déboisement, et démolition sont soumis à autorisation spéciale.

b- PRESCRIPTIONS

Les constructions nouvelles sont a priori interdites à l'exception des constructions nécessaires à la gestion des espaces naturels (exploitation agricole ou maritime) ou le développement des loisirs et d'activités d'intérêt général, dans la mesure où ces constructions s'intègrent de façon harmonieuse à l'environnement naturel et paysager et ne mettent pas en péril la perception des éléments patrimoniaux protégés au titre des Monuments Historiques ou de la Z.P.P.A.U.P..

Toute construction ou aménagement dont la nature ou l'aspect est de nature à nuire à la mise en valeur du site ou des monuments concernés sera interdit, en particulier la réalisation de programmes de réhabilitation ou d'extension incompatibles avec le respect de l'architecture d'une construction protégée ou des paysages concernés.

Le stationnement des caravanes et camping-car, les dépôts de véhicules, de matériaux, de ferrailles, de combustibles et de déchets sont interdits.

1.3- ZPN : Accès et voiries

a- PRINCIPES

Les voies nécessaires à la distribution de constructions et à l'exploitation des terrains existent déjà et présentent le plus souvent une qualité paysagère satisfaisante.

b- PRESCRIPTIONS

Les haies, fossés, talus et éventuels murs de maçonnerie traditionnelle qui bordent ces voies doivent être entretenus, voire reconstitués dans le cas où ils auraient disparu ; les largeurs de voies seront ainsi conservées.

Les créations ou élargissements de voies peuvent être acceptés sous réserve d'un traitement paysager de qualité.

1.4- ZPN : Implantation des constructions

a- PRINCIPES

En ZPN, les constructions existantes et futures ne fondent pas leur implantation sur le principe d'un rapport avec la voirie. L'implantation d'une construction devra tenir compte et s'ajuster au contexte dans lequel elle s'insère, en particulier elle devra permettre de ménager des percées visuelles remarquables.

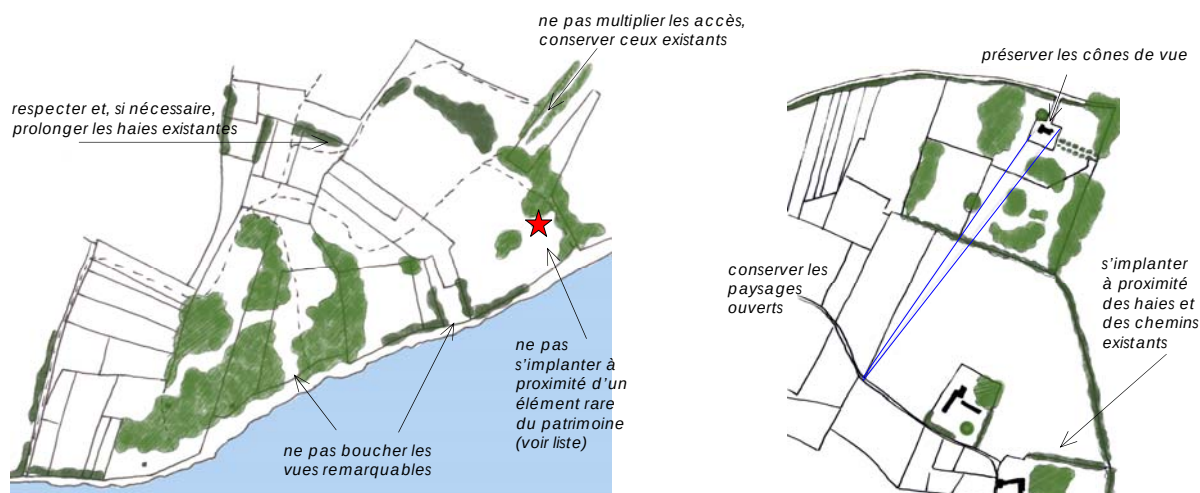
Des précautions doivent être prises pour que les évolutions ou extensions de constructions pouvant être autorisées ne génèrent pas de contraintes de voisinage pour les usagers des parcelles mitoyennes.

b- PRESCRIPTIONS

Les nouvelles constructions doivent être implantées de manière à s'intégrer au mieux dans les structures paysagères existantes. Elles devront notamment respecter les principes d'organisation en place (parcellaire, cheminement piétons, orientation du bâti), et s'insérer à proximité d'éléments existants (masses végétales ou bâtis) sauf si cela nuit à la mise en valeur d'un « élément rare » identifié au Plan réglementaire.

Les constructions isolées sont a priori interdites. S'il est démontré qu'il n'existe pas d'autre solution, elles pourront exceptionnellement être acceptées sous réserve que leur impact dans le paysage puisse être rendu suffisamment discret par des dispositifs paysagers (intégration dans le relief, réalisation de haies ou de boisements prolongeant les structures végétales).

Dans tous les cas, les constructions devront s'insérer au mieux dans la silhouette de la ville à partir du large et ne pas modifier les grands principes de composition du paysage.



TYPE DE PARCELLAIRE EN ZONES NATURELLES : exemples de Chef de Baie et de La Faucherie –

Illustrations n'ayant pas valeur réglementaire.

1.5- ZPN : Hauteur des constructions

a- PRINCIPES

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les futures constructions. Il s'agit en effet souvent de constructions dont la hauteur est fonction des usages. Une attention toute particulière sera à apporter pour l'intégration parfaite de nouvelles constructions dans les sites particulièrement sensibles (proximité de bâtiments protégés, relief exposé au regard, abords du Secteur Sauvegardé, front de mer,...).

b- PRESCRIPTIONS

La nouvelle construction devant s'intégrer harmonieusement à un ensemble bâti existant, sa hauteur devra rester inférieure (voire égale) à celle des constructions voisines.

Si, pour des raisons techniques, cette hauteur doit être supérieure, une étude de silhouette intégrant la plantation de végétaux de grande taille devra être produite pour l'ensemble des constructions du groupement bâti.

Dans tous les cas, aucune construction ne devra perturber la silhouette de la ville à partir du large.

1.6- ZPN : Aspect extérieur des constructions

1.6.1. RESTAURATION ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

a- PRINCIPES

Les constructions protégées au Plan Réglementaire sont à conserver et restaurer aux conditions décrites au chapitre II.A de ce document.

Les documents d'analyse typologique présentés dans le Rapport de Présentation et les cartes de recensement du patrimoine (CARTE n°4) doivent servir de référence pour appréhender tout projet de restauration ou de modification d'une construction ancienne ou caractéristique d'une époque.

Les principes de composition d'une façade sont la mémoire de l'époque de construction et du programme d'origine ; la composition constitue un équilibre qu'il convient de préserver, voire de restituer si la façade a été modifiée. La restauration est l'occasion de retrouver l'état d'origine de la construction, lorsque celle-ci a subi des modifications intempestives, principalement les matériaux, percements ou encore tous les ajouts inesthétiques qui ont été faits au fil des ans (évacuations diverses, enseignes, constructions parasites,...). La reconstitution des détails caractéristiques du type d'architecture concerné contribuera à sa mise en valeur.

b- PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :

- les percements existants,
- les matériaux de façades et les détails,
- les formes, matériaux et détails de toitures,
- les menuiseries et ferronneries,
- les dispositifs de clôtures.

La restauration doit se faire « dans les règles de l'art » c'est-à-dire avec les méthodes de mise en œuvre propres aux matériaux d'origine (cf. règles de restauration des constructions protégées) ; néanmoins un projet de réhabilitation usant de matériaux contemporains peut être autorisé s'il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain rencontré.

En cas de restitution ou de remplacement de certains éléments, il convient d'employer des matériaux de qualité -qu'ils soient traditionnels ou contemporains- et de restituer les éléments de dessins (menuiseries notamment), de formes (en particulier les toitures) et de proportions correspondant à la typologie et au caractère de la construction.

Des créations ou modifications de percements existants peuvent être acceptées sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants, et à l'exception des constructions d'intérêt architectural.

S'il est autorisé des extensions aux constructions existantes, celles-ci doivent recourir à une architecture se composant avec les volumétries, les rythmes de composition et l'aspect général des matériaux des constructions d'origine.

1.6.2. CONSTRUCTIONS AGRICOLES OU ASSIMILEES

a- PRINCIPES

Ces constructions peuvent être réalisées avec les matériaux traditionnels des constructions agricoles (pierres calcaires et tuiles canal) ou faire l'objet d'une écriture architecturale contemporaine.

b- PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, les couleurs et matériaux des constructions doivent être choisis dans un souci d'harmonie avec les teintes et les caractéristiques du paysage dans lequel le projet s'insère, avec une préférence pour le bois.

Sont interdits : tous les matériaux dont l'aspect rend la construction trop présente dans le paysage : tôle galvanisée, bois vernis, matériaux trop clairs ou réfléchissants, etc.

1.6.3. CABANES DES JARDINS FAMILIAUX

Dans les ensembles de jardins familiaux, il est souhaitable que les cabanes de jardin répondent à un modèle qui définit le gabarit et les matériaux pour l'ensemble des cabanes d'un même site (la meilleure solution est bien souvent le bois).

1.6.4. CLOTURES

Les éléments de clôture existants de qualité doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, sous forme de murs de maçonnerie en pierres de pays, ou de haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage (implanté en arrière de la haie le long des voies).

Sont interdits : les clôtures réalisées à l'aide d'éléments de type palplanches de béton, les portails et clôtures en bois vernis ou en matériaux plastiques type PVC.

1.7- ZPN : Réseaux divers et équipements

1.7.1. RESEAUX

Les réseaux aériens doivent à terme être supprimés et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain. Les réseaux téléphoniques et électriques devront ainsi à terme disparaître en façade. L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. 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 et toujours placées parallèlement aux descentes d'eaux pluviales.

Les coffrets de branchement en façades doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même enduit que la paroi dans laquelle ils s'intègrent.

1.7.2. ANTENNES

Les antennes de grande hauteur sont interdites si leur présence n'est pas rendue nécessaire pour les fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique nécessaires à la centralité urbaine ou la proximité de quartier et dans ce cas, il conviendra de proposer une intégration paysagère optimale. L'installation en façade, visible du domaine public, d'antennes satellites ou hertziennes est interdite.

1.7.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques établies en toiture (tels que gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, climatiseurs) doivent être intégrées dans le volume du comble sinon regroupées et/ou faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle possible.

Des installations techniques (notamment des excroissances pour machineries d'ascenseur ou pour la climatisation) dont la dimension est sans rapport avec la dimension des ouvrages traditionnels en toiture (tels que les souches de cheminée) peuvent être interdites si la configuration des lieux est susceptible de ne pas en permettre l'intégration dans le paysage.

Les appareils de climatisation extérieurs, les aspirateurs apparents sont interdits en façade ; notamment ils ne peuvent remplacer une menuiserie. Les sorties de chaudières à gaz ("ventouses") sont des éléments à intégrer autant que possible dans les toitures (grilles de la couleur de la toiture dans le plan du versant), de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles. L'installation de la climatisation par les appareils intégrés à l'intérieur des locaux ou combles doit être privilégiée ; dans ce cas, les grilles de ventilation, les caissons et dispositifs d'évacuation des eaux de condensation doivent s'inscrire dans la composition des façades. Un habillage menuisé peut être demandé.

1.7.4. PANNEAUX SOLAIRES

1.7.4.a. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'INTERET ARCHITECTURAL :

La pose de panneaux solaires sur les constructions protégées au titre de l'intérêt architectural n'est pas autorisée sur leurs façades et toitures visibles de l'espace public et de la mer. Dans le cas où ces panneaux seront autorisés, ils devront s'intégrer parfaitement à la toiture sans saillie.

1.7.4.b. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'INTERET URBAIN OU NON PROTEGEES :

La pose des panneaux solaires sur les constructions d'intérêt urbain et sans intérêt de protection pourra être autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- leurs aspects et emplacements seront étudiés de façon à les rendre les plus discrets possibles,
- après examen d'autres solutions, les panneaux solaires sur les toitures visibles depuis l'espace public seront intégrés sans saillie.

Dans certains lieux particulièrement stratégiques, ils pourront être refusés (parcelle mitoyenne d'une construction d'intérêt architectural, dans l'axe d'une voie, dans la perspective d'un cône de vue,...).

Dans tous les cas, une insertion sera demandée afin d'apprécier la qualité du projet.

1.8- ZPN : Stationnement des véhicules

Les stationnements publics associés aux parcs et aux promenades doivent être intégrés à l'environnement par un traitement paysager ; ils seront séparés de la voie et le moins visibles possible à partir de la mer.

1.9- ZPN : Plantations et jardins

1.9.1. GRANDS ESPACES PAYSAGERS

a- PRINCIPES

L'objectif est d'éviter toute banalisation des paysages existants en préservant et si nécessaire en restituant leurs caractéristiques spécifiques propres, à savoir le profil paysager (chapitre suivant), les vues lointaines, les essences des plantations (voir chapitre II.B.4.), et la densité ou non du végétal.

b- PRESCRIPTIONS

Les structures végétales doivent être conservées et peuvent être complétées, sous réserve que les plantations n'entravent pas les fenêtres visuelles repérées au Plan Réglementaire.

Les limites des ensembles paysagers sont à soigner pour éviter une franche rupture entre l'ensemble naturel, végétal et le secteur urbain attenant (récent ou ancien). Elles peuvent être plus densément plantées voire peuvent être complétées de murs en maçonnerie de pierre de pays.

1.9.2. JARDINS DES ANCIENNES PROPRIETES RURALES ET PARC FRANCK DELMAS

a- PRINCIPES

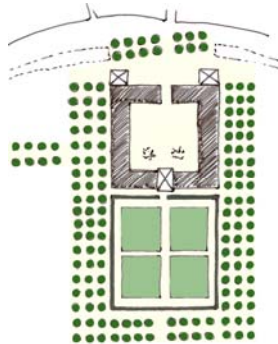
Les jardins liés aux maisons de maître et grandes propriétés rurales (Les Crapaudières, Le Petit Brouage, La Faucherie, Coureilles, Le Petit-Marseille Le Margat) constituent un véritable patrimoine historique qu'il est important de préserver ou de reconstituer. A travers les plans anciens, on peut distinguer certains principes de la composition de jardin traditionnelle :

- fragmentation en enclos spécialisés (jardin d'agrément, potager, verger, cours diverses,...)
- relation étroite avec le bâti
- composition géométrique dite « à la française » même dans les vergers et potagers
- composition plus organique liée aux particularités du site (relief) comme à Lafond aux abords du ruisseau, où un réseau de canaux alimente les jardins.

Dès le début du XIX^e siècle, la mode du jardin dit « à l'anglaise » a souvent profondément modifié les compositions d'origine et souvent déstructuré les jardins ; les parcs créés à cette époque témoignent de cette mode (le parc Franck Delmas notamment). Les transformations en jardins à l'anglaise sont parfois très anciennes et sont évidemment respectables, elles constituent en elles-mêmes un patrimoine qu'il convient d'entretenir.

COMPOSITION DE JARDINS

Illustrations n'ayant pas valeur réglementaire



(1) « A LA FRANCAISE »

Exemple du jardin de la propriété du Petit Brouage



(2) « A L'ANGLAISE »

l'exemple du Parc Franck Delmas

b- PRESCRIPTIONS

Une attention toute particulière doit être apportée à la préservation de l'esprit de composition d'origine et aux ambiances paysagères, plus particulièrement aux plantations très anciennes, dont les essences devront être renouvelées.

Dans le cas de jardins à l'abandon ou entièrement déstructurés, il sera intéressant de reconstituer les structures plus anciennes en s'inspirant des plans anciens (et plus particulièrement le plan de 1750), et en se fondant autant que possible sur les documents d'archives qui peuvent exister.

1.10- ZPN : Prescriptions par type de paysage

Les ensembles naturels ou paysagers aménagés pour les loisirs ou la promenade répondent généralement à un profil d'origine, qui doit être préservé ou si nécessaire amélioré :

Ces profils type sont illustrés à la fin de ce chapitre.

1.10.1. TYPE A. la côte littorale

a- PRINCIPES

Sont concernées : la côte de Pampin, La Repentie, Chef de Baie, Les Minimes (parc des Pères), et fonds de jardins qui bordent la côte (à Port Neuf principalement).

Le paysage est très ouvert et laisse dégagée une large vue sur le large, la végétation se présente sous forme de masses boisées ou de haies. La côte présente un caractère escarpé, naturel qu'il convient de protéger soigneusement.

b- PRESCRIPTIONS

Les plantations doivent y être raisonnables, pour ne pas opacifier la vue et assombrir ce paysage. Les espaces littoraux doivent rester sauvages et dégagés, un soin particulier doit être apporté au traitement des stationnements.

Les essences à préférer sont les plantations de PINS, de TAMARIS et CHENES VERTS, qui caractérisent l'esprit d'une commune littorale et son caractère balnéaire. Ces essences peuvent se mélanger à divers feuillus en s'éloignant de la mer.

Concernant les fonds de jardins donnant en bordure littorale, les plantations doivent être particulièrement soignées : préférer les TAMARIS, ATRIPLEX voire FUSAIN et bannir les espèces telles que THUYA et CHAMAECYPARIS.

1.10.2. TYPE B. la promenade sur quais

a- PRINCIPES

Sont concernées : la promenade de Port Neuf, et la promenade des Tamaris aux Minimes.

b- PRESCRIPTIONS

Le profil de quai est à conserver et les plantations doivent faire l'objet d'un soin particulier, tant pour leur implantation que le choix des essences. Les essences à préférer sont les plantations de PINS, de TAMARIS et CHENES VERTS, qui caractérisent l'esprit d'une commune littorale et son caractère balnéaire.

Une attention toute particulière doit être portée au stationnement le long de ces espaces.

1.10.3. TYPE C. le marais

a- PRINCIPES

Sont concernés : les marais de Pampin et les lacs de Villeneuve.

Le marais est un paysage par essence horizontal et très ouvert. Il est dégagé de tous boisements denses, mais peut accueillir quelques rares arbres isolés, et des haies de grande qualité paysagère.

b- PRESCRIPTIONS

Ces espaces doivent être préservés de toute construction ou plantation venant perturber le caractère horizontal de ce paysage. Une attention toute particulière est à porter pour limiter les espèces envahissantes telles que le BACCHARIS HALIMIFOLIA et préférer les TAMARIS ET ATRIPLEX.

1.10.4. TYPE D. le bassin de chasse

a- PRINCIPES

Les prescriptions s'appliquent au bassin de chasse et à ses abords, entre le pont Jean Moulin, la rue Eugène Thomas et le quai Louis Durand, le bassin est en liaison directe avec le canal de Maubec (centre-ville) et le canal de Marans.

Les abords du bassin de chasse sont constitués, côté Ouest d'une promenade aménagée avec des plantations faisant écran devant les constructions existantes (immeubles relativement récents), côté Est d'un talus planté de bosquets où se dresse un vestige du bastion de l'enceinte du XVIII^e siècle.

b- PRESCRIPTIONS

Le profil existant doit être maintenu dans les objectifs suivants :

- soigner le filtre végétal en avant des constructions côté Est et conserver (renouveler) en particulier l'alignement des platanes rue E. Thomas ;
- respecter les conditions de protection et les recommandations concernant le vestige de bastion identifié comme « élément rare » (chapitre I I.A.1.)

1.10.5. TYPE E. le canal de Marans

a- PRINCIPES

Les prescriptions s'appliquent à l'ensemble de la promenade piétonne de part et d'autre du canal de Marans que longe la Rue de Périgny. La promenade du canal présente un profil paysager intéressant qui intègre les aménagements de la rue de Périgny. Il s'agit d'une coulée verte structurée par des plantations d'alignements, le canal et des noues.

b- PRESCRIPTIONS

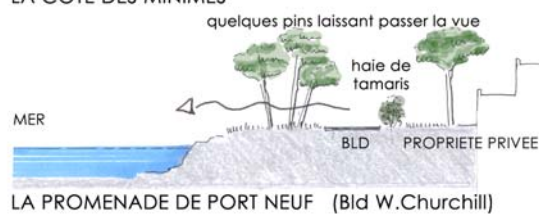
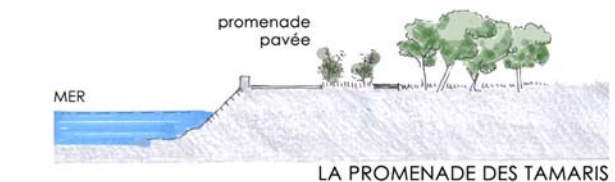
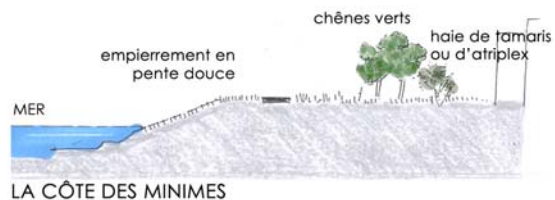
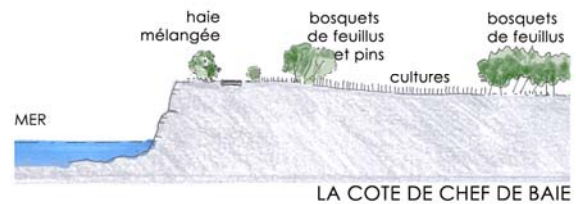
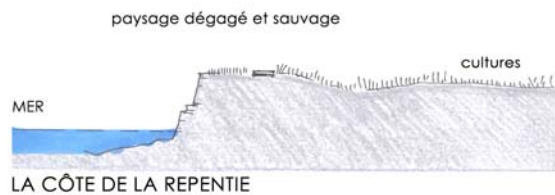
Il faudra à terme unifier les plantations d'alignement du projet sur toute la longueur du canal. Les TAMARIS doivent être maintenus le long de la noue.

PROFILS PAYSAGERS EN Z.P.N.

Ces illustrations sont destinées à illustrer le texte réglementaire ; elles ne peuvent en aucun cas s'y substituer.

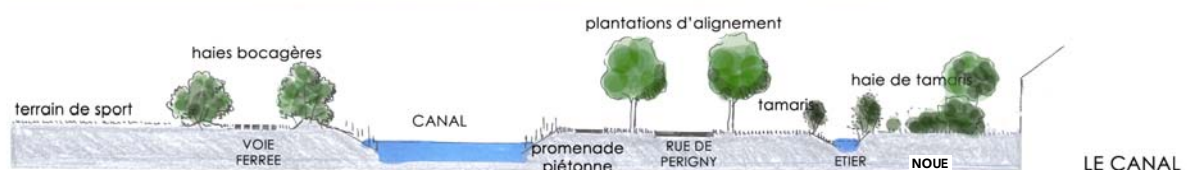
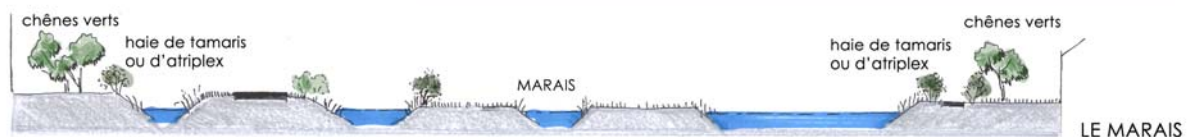
ESPACES LITTORAUX :

La Repentie, Chef de Baie, Les Minimes, Les Tamaris, Port Neuf



ESPACES NON LITTORAUX :

Le Marais, Le Bassin de Chasse, Le Canal de Marans



2. ZPU ZONE DE PATRIMOINE URBAIN

2.1- ZPU : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

La ZPU, Zone de Patrimoine Urbain, recouvre les cœurs de villages de Laleu, Saint-Maurice et Lafond et le tissu bâti patrimonial des quartiers de Tasdon, Fétilly, La Genette, La Pallice, Saint-Eloi et les abords de la Porte Royale. C'est dans ces secteurs que se concentre l'essentiel du patrimoine bâti protégé.

Il s'agit d'entités presque autonomes dont la structure urbaine et sociale est très caractéristique, elles requièrent donc une attention toute particulière en terme de qualité architecturale et urbaine pour que soient préservées ces différentes ambiances de « villages » aux histoires contrastées. Cela ne signifie pas que ces entités sont figées, elles doivent pouvoir évoluer et accueillir des constructions et opérations nouvelles respectueuses de leur histoire.

Ces entités se rattachent à deux types principaux d'organisation urbaine :

** une organisation héritière de l'occupation rurale du site, à savoir les villages de Laleu et de Tasdon, ainsi que les noyaux d'urbanisation qui se sont développés le long des voies d'accès sur La Rochelle (Lafond, Saint-Maurice, Saint-Eloi), tous présents sur le cadastre napoléonien ;*

Cette organisation se traduit par un bâti continu construit à l'alignement de la rue dont les annexes accompagnent les limites séparatives en arrière des constructions. Quelques demeures construites entre cour et jardin accessibles par des porches, interrompent la continuité du bâti.

** une organisation urbaine pavillonnaire mise en œuvre sous la forme de lotissements à la fin du XIX^e siècle et surtout au XX^e siècle, qui va occuper la totalité de l'espace rural.*

Cette organisation se traduit par des bandes de constructions la plupart du temps mitoyennes, édifiées soit à l'alignement de la rue, soit en retrait derrière un petit jardin. L'arrière de la parcelle est occupé par des jardins et éventuellement quelques annexes. Cette organisation n'est interrompue que pour accueillir des équipements publics (école, mairie annexe, église) et plus récemment quelques rares résidences de logements collectifs (La Genette, Laleu).

b- PRESCRIPTIONS

La ZPU vise à contrôler l'évolution du tissu urbain dans un souci de mise en valeur des structures urbaines, typologies architecturales et des espaces publics qui font l'identité de quartier. En particulier l'objectif est de préserver les cœurs d'îlots verts, sauf si ces cœurs d'îlots sont suffisamment vastes pour accueillir des constructions ou des opérations compatibles avec l'identité du quartier.

Les constructions existantes devront participer à la qualité de l'ensemble et donc être restaurées avec soin, voire améliorées et, plus particulièrement, les constructions protégées devront être mises en valeur. Les éléments végétaux qui accompagnent le bâti feront l'objet d'une attention soignée.

Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans la structure urbaine du quartier.

2.2- ZPU : Occupation du sol soumise à conditions spéciales

a- RAPPEL

Pour mémoire, toute nouvelle construction, modification de façades, travaux d'aménagement, déboisement, et démolition sont soumis à autorisation spéciale.

b- PRESCRIPTIONS

Toute construction ou projet d'aménagement dont la nature ou l'aspect est incompatible avec la mise en valeur du tissu patrimonial sera interdit. En revanche, il doit être possible d'insérer des constructions ou des projets d'aménagement d'une écriture architecturale contemporaine, à condition qu'ils dialoguent harmonieusement avec l'environnement architectural et urbain existant.

2.3- ZPU : Accès et voiries

a- PRINCIPES

Les accès et dessertes internes des ZPU existent déjà et correspondent à une histoire de quartier. Les éventuels projets d'aménagement ou de restructuration ne devront en aucun cas modifier profondément la trame existante.

b- PRESCRIPTIONS

Les voies existantes ne doivent pas être élargies et les limites construites entre la rue et les parcelles privées ou publiques sont à maintenir (murs de clôture en particulier) ou à reconstituer si cela est nécessaire. Les plantations d'arbres existants et les massifs en pied de façades sont à maintenir et, si besoin, à compléter.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, l'emprise de la voirie pourra éventuellement être adaptée ou restructurée, de manière à assurer une meilleure mise en valeur des terrains considérés et des élargissements de voies pourront être réalisés, sous réserve qu'ils n'entraînent pas la démolition d'éléments protégés (constructions ou murs de clôture).

2.4- ZPU : Implantation des constructions

a- PRINCIPES

Le maillage foncier a été conçu, à part quelques rares exceptions, pour accueillir des maisons individuelles (maisons de bourg ou pavillons). Il se présente en îlots constitués par deux bandes de parcelles parallèles, ainsi le mode d'implantation le plus courant consiste en une bande principale de constructions implantées à l'alignement ou en retrait de la voie publique, laissant une surface de jardins en cœurs d'îlots. Seules quelques constructions plus exceptionnelles (villas ou équipement public) répondent à une logique d'implantation plus libre.

L'implantation des constructions constitue en soi l'échelle du quartier, l'objectif est de préserver la logique existante, et notamment les cœurs d'îlot verts. En revanche, quelques situations urbaines peuvent permettre des restructurations du foncier pour une densification, dans le cas d'une grande profondeur de parcelles, d'un îlot déstructuré ; cela reste néanmoins peu fréquent en ZPU (la majorité de ces cas de figures vont se trouver plutôt en ZIP). Dans ces éventuelles opérations de densification, la solution la plus simple sera de recréer des bandes de constructions principales supplémentaires pour que soit préservée l'échelle du quartier et de l'îlot.

Si dans des cas exceptionnels se sont constitués des ensembles bâtis en décalage avec l'organisation urbaine du quartier, la nouvelle construction qui s'y implantera devra s'insérer harmonieusement dans ces ensembles spécifiques.

Enfin, d'une manière générale, une extension ne doit pas modifier le rapport à la rue sauf si certaines séquences de voies appellent une surélévation des constructions ; il sera souvent plus adapté de développer l'extension vers l'arrière plutôt que de surélever la construction. Les extensions en avant de la construction sont interdites (sauf dispositions parcellaires particulières). L'implantation du volume d'extension est à déterminer en fonction des objectifs, des usages, et d'une composition générale de l'espace du jardin : volumes isolés, prolongation des toitures existantes, organisation linéaire, ou encore volume raccordé à l'existant par un patio par exemple.

b- PRESCRIPTIONS

Les nouvelles constructions devront prendre en compte le parcellaire traditionnel du quartier. Elles s'implanteront en respectant la logique d'implantation des maisons du quartier. Des retraits d'implantation peuvent être imposés pour les constructions (principales ou annexes) s'il s'agit de mettre en valeur des éléments de clôture ou des constructions protégés.

Les nouvelles constructions devront présenter une épaisseur compatible avec celles des constructions voisines pour éviter d'éventuels décalages de pignons inesthétiques.

En tissu urbain dense (parcellaire en lanière notamment), les extensions des constructions principales sur l'arrière sont limitées à un seul niveau (sous le plancher du premier étage), et les extensions sur l'espace de retrait entre rue et façade principale sont interdites.

L'implantation des annexes de jardin dépend de la configuration de la parcelle : à l'exception des grandes parcelles, elles seront implantées en continuité avec les éléments bâtis existants (constructions principales, murs de séparation des jardins, constructions mitoyennes).

Les constructions spécifiques que sont les bâtiments publics ou certains bâtiments recevant du public peuvent présenter une implantation singulière par rapport à l'organisation urbaine du quartier de manière à les mettre en valeur et à affirmer leur singularité (ne serait-ce par exemple que pour aménager un parvis en avant de la construction).

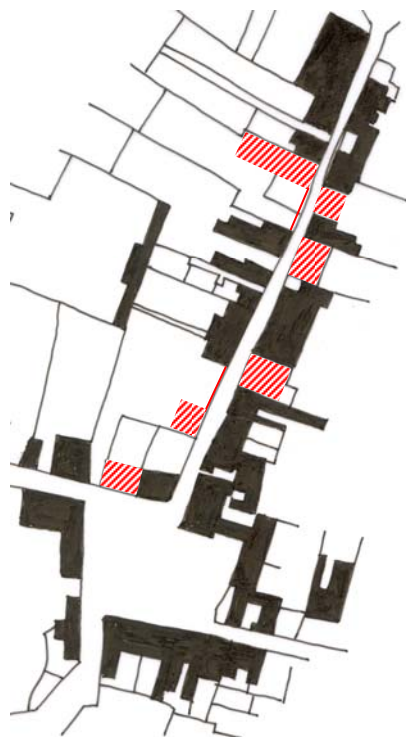
RESPECTER LES MODES D'IMPLANTATION EXISTANTS

Illustrations n'ayant pas valeur réglementaire

EN TISSU ANCIENT,

Préserver la continuité bâtie par une construction à l'alignement ou un élément de clôture en cohérence avec les matériaux environnants.

exemple de la rue Notre Dame à Tasdon



DANS LES ANCIENS LOTISSEMENTS,

Respecter la bande de constructions (retrait ou alignement et épaisseur).

Préserver les cœurs d'îlots verts.

S'implanter en mitoyenneté ou en léger retrait permettant un passage latéral (fermé par un portillon).

Dans le cas d'une implantation plus libre, marquer l'alignement par un élément de clôture.

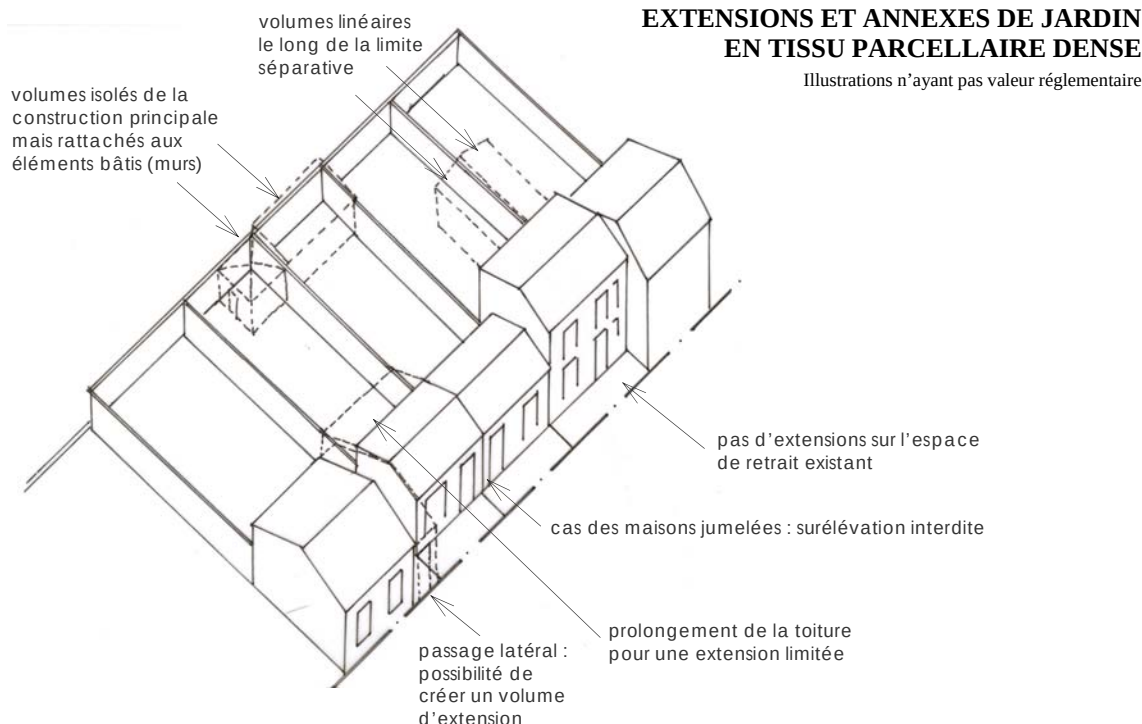
LOTISSEMENT DE LA FIN DU XIX^e SIECLE,

l'exemple des rues Pasteur, Drouineau et Boileau à La Genette



LOTISSEMENT DES ANNEES 1920-30

l'exemple des rues Leverrier et Savorgnan de Brazza à Tasdon



2.5- ZPU : Hauteur des constructions

a- PRINCIPES

Dans la majorité des quartiers, la hauteur correspond à celle des constructions traditionnelles R+1 (entre 4,5 et 6,5 mètres à l'égout et entre 6 et 8 mètres au faîtage). Cependant tous les quartiers ne présentent pas des constructions d'une hauteur identique et dans ce cas, il conviendra d'ajuster la nouvelle construction à son contexte ou au projet de restructuration du quartier.

b- PRESCRIPTIONS

La hauteur des nouvelles constructions sera ajustée à celle des constructions de l'espace public ou à l'échelle de celui-ci, en prenant des précautions pour que les nouveaux volumes tiennent compte des volumétries des constructions d'intérêt architectural et d'intérêt urbain mitoyennes aux proportions satisfaisantes.

En tissu urbain dense (parcellaire en lanière notamment), les extensions des constructions en arrière du volume principal sur rue sont limitées à un seul niveau.

Le projet de surélévation d'une construction sera refusé dès que la surélévation entraîne une situation disgracieuse pour la construction elle-même ou pour son environnement (effet de crénelage).

La surélévation est plus particulièrement interdite dans les cas suivants :

- entre deux constructions à rez-de-chaussée sauf si la rue comporte déjà de nombreuses constructions à deux niveaux,
- sur les maisons jumelées,
- sur les « ensembles urbains homogènes » identifiés au Plan,
- sur les constructions protégées avec la légende « élément rare » ou « intérêt architectural »,
- sur les constructions en angle de rue (à moins que la surélévation ne représente une amélioration de la situation existante).

2.6- ZPU : Aspect extérieur des constructions

2.6.1. RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

a- PRINCIPES

Les constructions protégées au Plan Réglementaire sont à conserver et restaurer aux conditions décrites au chapitre II.A. de ce document.

Les documents d'analyse typologique présentés dans le Rapport de Présentation et les cartes de recensement du patrimoine (CARTE n°4) doivent servir de référence pour appréhender tout projet de restauration ou de modification d'une construction ancienne ou caractéristique d'une époque.

Les principes de composition d'une façade sont la mémoire de l'époque de construction et du programme d'origine ; la composition constitue un équilibre qu'il convient de préserver, voire de restituer si la façade a été modifiée. La restauration est l'occasion de retrouver l'état d'origine de la construction, lorsque celle-ci a subi des modifications intempestives, principalement les matériaux, percements ou encore tous les ajouts inesthétiques qui ont été faits au fil des ans (évacuations diverses, enseignes, constructions parasites,...). La reconstitution des détails caractéristiques du type d'architecture concerné contribuera à sa mise en valeur.

b- PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, il convient de préserver l'existant, c'est-à-dire :

- les percements existants,
- les matériaux de façades et les détails,
- les formes, matériaux et détails de toitures,
- les menuiseries et ferronneries,
- les dispositifs de clôtures.

La restauration doit se faire « dans les règles de l'art » c'est-à-dire avec les méthodes de mise en œuvre propres aux matériaux d'origine (cf. règles de restauration des constructions protégées) ; néanmoins un projet de réhabilitation usant de matériaux contemporains peut être autorisé si il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain rencontré.

En cas de restitution ou de remplacement de certains éléments, il convient d'employer des matériaux de qualité -qu'ils soient traditionnels ou contemporains- et de restituer les éléments de dessins (menuiseries notamment), de formes (en particulier les toitures) et de proportions correspondant à la typologie et au caractère de la construction.

Des créations ou modifications de percements existants peuvent être acceptées sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants. En revanche, la création de portes de garage en rez-de-chaussée des constructions anciennes est interdite sur des voies de moins de 6 mètres de large (et, pour mémoire, sur toutes les constructions d'intérêt architectural).

S'il est autorisé des extensions aux constructions existantes, celles-ci doivent recourir à une architecture se composant avec les volumétries, les rythmes de composition et l'aspect général des matériaux des constructions d'origine.

2.6.2. CONSTRUCTIONS NEUVES

NB : Les prescriptions sur l'aspect extérieur des nouvelles constructions relèvent du domaine de l'esthétique et conduisent donc à des appréciations qui seront faites par le Maire et l'Architecte des Bâtiments de France, responsables de leur mise en œuvre.

a- PRINCIPES

D'une manière générale, les constructions neuves devront témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur La Rochelle témoignent de leur époque de réalisation. La reproduction fidèle des modèles typologiques rochelais pourra parfois apparaître comme une solution mais alors en aucun cas une obligation. La composition de façades de la nouvelle construction doit exprimer l'époque contemporaine et recourir à des détails d'aujourd'hui sans que soient mis en cause les rythmes généraux de l'environnement.

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.

b- PRESCRIPTIONS

L'architecture du nouveau bâtiment doit, dans tous les cas, tenir compte de celle des constructions voisines et en particulier celles identifiées comme d'intérêt architectural ou d'intérêt urbain. Elle doit en respecter la cohérence, tout en intégrant de préférence une écriture architecturale contemporaine.

Les bâtiments publics (ou recevant du public) pourront néanmoins affirmer une singularité architecturale et urbaine, tout en préservant une certaine harmonie de couleurs et de formes.

▪ **RESPECT DU PARCELLAIRE ANCIEN ET AUTONOMIE DE CHAQUE CONSTRUCTION**

Les nouvelles constructions devront prendre en compte le parcellaire traditionnel du quartier.

Chaque bâtiment ou façade doit présenter une composition équilibrée tant en façade qu'en toiture.

▪ **HARMONIE DES FORMES ET MATERIAUX DE TOITURE**

D'une manière générale, il s'agit de dialoguer avec les volumes et les matériaux et couleurs des constructions voisines :

- le plus souvent par des toitures en tuile canal (terre cuite naturelle et teinte traditionnelle),
- la tuile mécanique dans certains secteurs de La Rochelle,
- l'ardoise dans certains secteurs, notamment sur La Genette,

D'autres matériaux tels que le zinc, le plomb, le cuivre, et les toits terrasses peuvent exceptionnellement être acceptés, s'ils sont employés dans une écriture architecturale contemporaine. Si des toitures terrasses peuvent être acceptées, un soin tout particulier sera pris pour traiter cette « cinquième façade » (en intégrant tous les dispositifs de ventilation).

Les solutions d'éclairage des combles (habitables) devront être cohérentes avec l'expression architecturale de la maison.

▪ **HARMONIE DES MATERIAUX DE FAÇADE ET COULEURS**

Dans tous les cas, les traitements de façade, enduits ou appareillages décoratifs, et les couleurs des menuiseries (claires pour les fenêtres et colorée pour les portes) doivent s'inspirer des modèles des façades voisines ou s'insérer harmonieusement dans l'architecture lorsque celle-ci se veut contemporaine.

Les nouvelles constructions doivent respecter la tonalité existante de beige (en référence à la pierre calcaire ou aux enduits traditionnels), soit en recourant aux matériaux traditionnels, soit à des matériaux contemporains d'aspect similaire (béton préfabriqué, métal, etc..).

Les façades en bardage de bois ou imitation bois ne sont pas autorisées sauf pour de petits volumes ou pour des opérations d'ensembles situées dans les espaces portuaires.

2.6.3. EXTENSIONS

Les extensions devront se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement. Si le parti retenu consiste en une architecture contemporaine, celle-ci devra être en harmonie avec les rythmes de composition, les proportions des volumes, les couleurs de matériaux.

Les extensions pourront présenter des percements plus généreux que ceux de la construction existante, en particulier si ces extensions se font sur l'arrière de la construction et ne sont pas visibles de l'espace public. La corniche existante sera autant que possible réutilisée pour le nouvel égoût.

Les solutions de bardage (plastique ou métal) sont à écarter sauf si une telle solution pouvait se justifier par sa présence dans le vocabulaire architectural de la construction d'origine ou dans son environnement immédiat.

Le principe d'une extension pourra être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant d'un point de vue architectural ou patrimonial.

2.6.4. CONSTRUCTIONS ANNEXES

D'une manière générale, les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou que le mur sur lequel elles s'adossent. Le bois peut être accepté à condition qu'il soit noirci au « black » ou à l'huile de vidange ou bien peint de couleur sombre.

Sont interdits : le bois vernis « ton naturel », les matériaux tels que tôle et matériaux plastiques.

2.6.5. CLOTURES

Pour une construction existante, il convient de restituer les dispositifs de la clôture d'origine quand ceux-ci sont connus, ou bien de s'inspirer du caractère de la maison pour réaliser une clôture en accord avec la façade.

Les nouvelles clôtures doivent être traitées en cohérence avec le paysage et les éléments déjà existants, sous forme de murs de maçonnerie traditionnelle enduits, de murets de parpaings peints dans la même tonalité que les murs existants surmontés d'une grille de clôture, ou de haies doublées si nécessaire d'un grillage implanté en arrière de la haie (essences à déterminer en fonction du type de paysage). Les percements dans les murs de clôtures seront fermés d'un portail de bois plein ou d'une grille en ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur et des éventuelles piles d'entrée qui l'encadrent.

S'il s'agit d'une opération d'ensemble nouvelle, un modèle de clôture sera imposé pour l'ensemble des constructions.

Sont interdits : les clôtures réalisées à l'aide d'éléments de type palplanches de béton, les portails et clôtures en bois vernis ou en matériaux plastiques type PVC, les clôtures entièrement opaques (type panneaux).

2.6.6. ARCHITECTURE COMMERCIALE

La conservation et la restauration d'une devanture ancienne très intéressante (généralement protégée au titre de l'intérêt architectural sur le Plan Réglementaire) pourra être imposée.

L'aménagement de la façade commerciale (devanture, enseignes, bannes, éclairage) doit respecter au plus près l'architecture de l'immeuble et son environnement, notamment aucun élément ne doit dépasser le niveau du plancher du premier étage ou le bandeau maçonné existant à ce niveau. Ainsi, le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée (cas d'un commerce transformé en logement) peut être refusé s'il ne permet pas de conserver le caractère architectural de la façade.

2.6.6.a. VITRINES AVEC OU SANS DEVANTURES :

Les devantures et vitrines doivent respecter l'architecture initiale de la façade existante et dans certains cas, permettre de la restituer :

- soit en réutilisant les baies d'origine existantes,
- soit en « plaquant » sous forme d'habillage une devanture de bois contre la façade ; les proportions des devantures anciennes serviront de référence.

Les menuiseries et les façades en bois des devantures sont peintes dans une teinte en harmonie avec la tonalité générale de l'immeuble et des devantures voisines et/ou s'inspirer de la palette de coloris proposée par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine - fiche conseil La Rochelle. La palette des couleurs est figurée dans les pages suivantes.

Dans le cas d'une construction neuve, la vitrine sera pensée dès l'origine du projet dans toutes ses composantes, y compris l'enseigne. Des détails et des matériaux contemporains pourront être employés sous réserve de ne pas altérer la qualité de la construction et de se référer aux proportions et aux dessins des devantures anciennes.

Dans tous les cas, le nu du mur de la façade doit rester apparent jusqu'au sol sur une largeur minimale de 50 centimètres, de part et d'autre de la ou des vitrine(s). Si la construction est large, il convient de prévoir des séquences de vitrines séparées par des piles de maçonnerie : par exemple, dans le cas d'un magasin occupant plusieurs immeubles contigus, les vitrines seront décomposées par travées de façade.

Les dispositifs de fermeture doivent être intégrés à la réflexion sur la façade du commerce. Les grilles ajourées sont l'occasion de créer un motif et d'animer le rez-de-chaussée ; si elles sont très banales, elles seront de préférence disposées juste derrière la vitrine. Les volets extérieurs roulants et pleins sont interdits.

2.6.6.b. ENSEIGNES :

Les dispositions, formes et matériaux des enseignes sur les façades commerciales sont instituées par le Règlement Local de Publicité de La Rochelle. Il convient de se reporter à ce document pour les prescriptions correspondantes.

2.6.6.c. TERRASSES COUVERTES ET BANNES :

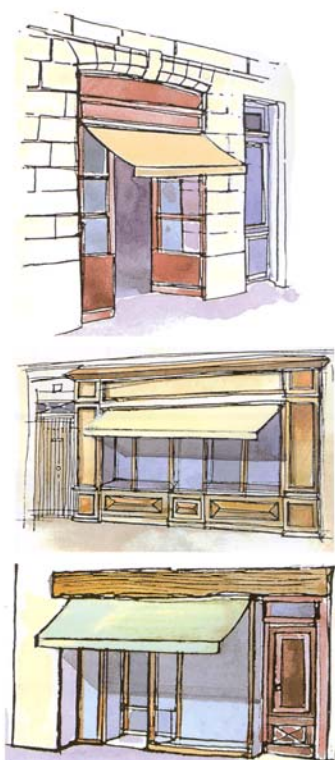
La création de terrasses couvertes est interdite si elle n'est pas intégrée dans un projet particulier d'aménagement d'ensemble d'espace public.

Les bannes et stores doivent répondre à la trame architecturale de la façade. Ils doivent être en tableaux des baies et être ajustés à la largeur de chaque vitrine. Les bannes seront de préférence à projection : les bannes capotes sont à éviter.

Sont interdits : les coffres contenant la banne enroulée, en saillie sur la façade, les bannes ou stores aux étages.

Tous ces dispositifs doivent être en adéquation avec le règlement de voirie.

illustrations extraites de la plaquette « Commerces en centre-ville – un guide pour de belles vitrines » par la Mairie de La Rochelle

**LES BANNES ET LES STORES**

Illustrations n'ayant pas valeur réglementaire



Illustrations extraites de la plaquette « Commerces en centre-ville – un guide pour de belles vitrines » par la Mairie de La Rochelle

LES VITRINES COMMERCIALES

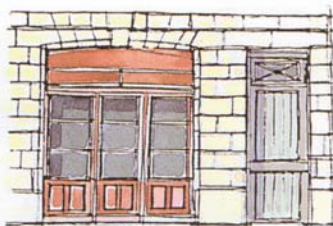
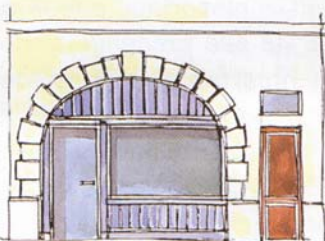
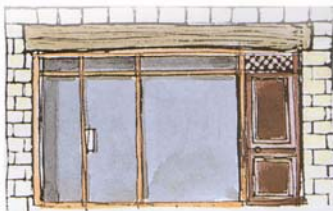
Illustrations n'ayant pas valeur réglementaire



L'AMENAGEMENT DE LA FACADE COMMERCIALE DOIT RESPECTER AU PLUS PRES L'ARCHITECTURE DE L'IMMEUBLE. ET SON ENVIRONNEMENT.

REUTILISER LES BAIES D'ORIGINE EXISTANTES ou

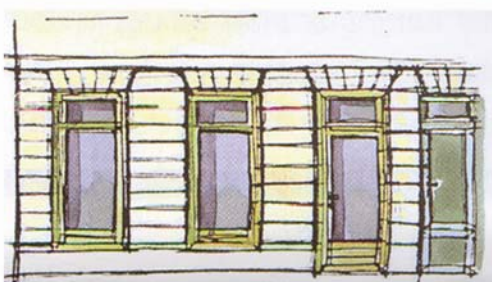
HABILLER LA FACADE D'UNE DEVANTURE EN BOIS



REPRENDRE LES PROPORTIONS DES DEVANTURES ANCIENNES AVEC DES DETAILS CONTEMPORAINS

S'INSPIRER DE LA PALETTE DE COLORIS ET NE PAS EMPLOYER DE COULEURS VIVES OU DE MOTIFS FANTAISIES

Dans tous les cas, le nu du mur doit rester apparent jusqu'au sol sur une largeur d'au moins 50 cm de part et d'autre de la (les) vitrine(s).
Si la construction est large ou en angle de rue, il convient de réaliser des séquences de vitrines.



2.7- ZPU : Réseaux divers et équipements urbains

2.7.1. RESEAUX

Les réseaux aériens doivent à terme être supprimés et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain. Les réseaux téléphoniques et électriques devront ainsi à terme disparaître en façade. L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. 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 et toujours placées parallèlement aux descentes d'eaux pluviales.

Les coffrets de branchement en façades doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même enduit que la paroi dans laquelle ils s'intègrent.

2.7.2. ANTENNES

Les antennes de grande hauteur sont interdites si leur présence n'est pas rendue nécessaire pour les fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique nécessaires à la centralité urbaine ou la proximité de quartier et dans ce cas, il conviendra de proposer une intégration paysagère optimale. L'installation en façade d'antennes satellites ou hertziennes est interdite.

La présence des antennes de télévision et des coupoles de réception sur les toits nuit particulièrement à la silhouette de la ville. En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est imposé les règles de principes suivantes :

- * Les antennes de télévision sont limitées à une par immeuble (même si celui-ci comporte plusieurs logements) et sont à placer de manière à être la moins visible possible ;
- * Les coupoles éventuelles doivent être 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 doit être en harmonie avec celle des matériaux environnants.
- * L'installation en façade des antennes satellites ou hertziennes (notamment sur la façade, sur les corniches et bandeaux, sur les fenêtres et balcons) est interdite, sauf si par leur dimension, leur forme et leur situation elles sont masquées et n'altèrent pas la composition architecturale.

2.7.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques établies en toiture (tels que gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, climatiseurs) doivent être intégrées dans le volume du comble sinon regroupées et/ou faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle possible. Elles ne peuvent être établies qu'à au moins 3 mètres de la façade sur voie.

Des installations techniques (notamment des excroissances pour machineries d'ascenseur ou pour la climatisation) dont la dimension est sans rapport avec la dimension des ouvrages traditionnels en toiture (tels que les souches de cheminée) peuvent être interdites si la configuration des lieux est susceptible de ne pas en permettre l'intégration dans la silhouette de l'îlot.

Les appareils de climatisation extérieurs, les aspirateurs apparents sont interdits en façade ; notamment ils ne peuvent remplacer une menuiserie. Les sorties de chaudières à gaz ("ventouses") sont des éléments à intégrer autant que possible dans les toitures (grilles de la couleur de la toiture dans le plan du versant), de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles de l'espace public. L'installation de la climatisation par les appareils intégrés à l'intérieur des locaux ou combles doit être privilégiée ; dans ce cas, les grilles de ventilation, les caissons et dispositifs d'évacuation des eaux de condensation doivent s'inscrire dans la composition des façades. Un habillage menuisé peut être demandé.

2.7.4. PANNEAUX SOLAIRES

2.7.4.a. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'INTERET ARCHITECTURAL :

La pose de panneaux solaires sur les constructions protégées au titre de l'intérêt architectural n'est pas autorisée sur leurs façades et toitures visibles de l'espace public et de la mer. Dans le cas où ces panneaux seront autorisés, ils devront s'intégrer parfaitement à la toiture sans saillie.

2.7.4.b. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'INTERET URBAIN OU NON PROTEGEES :

La pose des panneaux solaires sur les constructions d'intérêt urbain et sans intérêt de protection pourra être autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- leurs aspects et emplacements seront étudiés de façon à les rendre les plus discrets possibles,
- après examen d'autres solutions, les panneaux solaires sur les toitures visibles depuis l'espace public seront intégrés sans saillie.

Dans certains lieux particulièrement stratégiques, ils pourront être refusés (parcelle mitoyenne d'une construction d'intérêt architectural, dans l'axe d'une voie, dans la perspective d'un cône de vue,...).

Dans tous les cas, une insertion sera demandée afin d'apprécier la qualité du projet.

2.8- ZPU : Stationnement des véhicules

a- PRINCIPES

Dans le cas d'une opération neuve, la question du stationnement doit être traitée en amont, avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public. En particulier, il n'est pas souhaitable de transformer les jardins situés en avant des constructions en espaces de stationnement et de supprimer des clôtures existantes.

b- PRESCRIPTIONS

Les stationnements doivent s'insérer avec discrétion dans leur environnement urbain et paysager.

2.9- ZPU : Espaces libres et plantations

a- PRINCIPES

Pour conserver la dominante végétale des cœurs d'îlots, il est imposé à l'occasion de tous projets de restauration, d'extension de constructions existantes ou de constructions neuves, d'aménager un espace paysager en arrière de la construction principale, et si cette construction est édifiée en retrait de l'espace public, en avant de la construction. Ces espaces libres paysagers peuvent toutefois être réduits lorsqu'il est nécessaire de maintenir une continuité urbaine dense des îlots centraux des villages par exemple.

Il sera souhaitable de prévoir dans le plan de plantation présenté lors de la demande d'autorisation les types de végétaux proposés. Ces végétaux s'inscriront dans la palette végétale de La Rochelle ; si des arbres sont prévus, ils devront être à l'échelle du quartier et de l'espace dans lequel ils sont plantés.

b- PRESCRIPTIONS**▪ PLANTATIONS EN LIMITE DE CLOTURE**

*** Haie formant clôture ou venant doubler une clôture de grille ou de maçonnerie :**

Lorsque la haie est doublée d'un grillage, celui-ci restera non apparent ; la haie sera taillée de manière à masquer le grillage. Les nouvelles clôtures grillagées seront à implanter en arrière ou au milieu de la haie.

*** Arbre en limite de l'espace public :**

Les plantations en limite de propriété sont toujours bien venues même si elles débordent sur l'espace public (dans la limite du maintien du libre passage des usagers et de la protection des lignes aériennes). Les sujets existants seront soigneusement renouvelés.

▪ COMPOSITION DU JARDIN EN AVANT DE LA CONSTRUCTION

Les jardins sont le plus souvent de petites dimensions mais peuvent faire l'objet d'une grande variété de composition qui font la richesse du paysage urbain :

- un premier plan, la clôture qui sert de filtre visuel (plantes grimpantes relativement transparentes de type rosiers) ou qui encadre la vue (type glycines) ;
- un second plan, la façade qui peut recevoir des plantes grimpantes mais aussi divers types d'arbustes et en particulier les plus fragiles au froid tels que les lauriers roses, bougainvilliers,..
- l'espace intermédiaire du jardinet, le plus souvent constitué d'un vide ou occupé par des massifs de fleurs ou plantations à petit développement : il peut aussi accueillir de petits arbres tels que des arbres fruitiers ou des essences plus rares ou exotiques qui personnalisent la maison.

■ COMPOSITION DU JARDIN EN ARRIERE DE LA CONSTRUCTION

L'espace en arrière de la construction doit être paysagé ; les espaces boisés protégés et arbres isolés devront être maintenus dans les conditions décrites au chapitre B.4. du Titre II.

LES ARBRES REPERES EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC



Beau
Chêne
liège



Robiniers



Palmier et Catalpa



Pin isolé



PIN, TILLEUL, ERABLE...

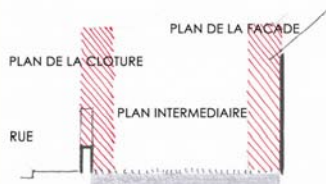


FIGUIER, ARBRE DE JUDEE,...

COMPOSITION DU JARDINET

3 Plans de composition à soigner :

- LE PLAN DE LA CLOTURE, qui sert de filtre visuel (plantes grimpantes relativement transparentes de type rosiers) ou qui encadre la vue (type glycines) ;
- LE PLAN DE LA FACADE, qui peut recevoir des plantes grimpantes mais aussi divers types d'arbustes et en particulier les plus fragiles au froid tels que les lauriers roses, bougainvilliers,...
- LE PLAN INTERMEDIAIRE, qui est le plus souvent constitué d'un vide ou occupé par des massifs de fleurs ou plantations à petit développement mais il peut aussi accueillir de petits arbres tels que des arbres fruitiers ou des essences plus rares ou exotiques qui personnalisent la maison.



LE JARDIN EN AVANT DE LA MAISON

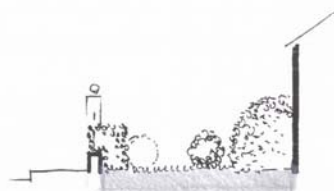
JARDIN DE FLEURS :
rosier, glycine, hortensia, laurier rose, rose trémière



JARDIN CHAMPETRE :
arbre fruitier, albizia, arbre de Judée



JARDIN D'ARBUSTES TAILLES :
fusain, buis, laurier,...



JARDIN EXOTIQUE :
palmier, aloès, phoepix



JARDINS PRIVÉS ET ESPACE PUBLIC

Cette fiche est destinée à illustrer le texte réglementaire et ne peut en aucun cas s'y substituer.

3. ZPU.C ZONE DE PATRIMOINE URBAIN SPECIFIQUE AUX CIMETIERES

3.1- ZPU.C : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

Les cimetières sont des entités particulières enclavées dans les zones urbaines, ils portent ainsi l'histoire du village ou du faubourg qui l'entoure :

- les plus anciens sont les cimetières de Saint-Maurice et de Laleu,
- les plus récents datant du XIX^e siècle sont les cimetières des Rossignolles et Saint-Eloi.

b- PRESCRIPTIONS

La protection de la Z.P.P.A.U.P. sur ces éléments concerne :

- la spécificité urbaine (cimetière enclavé dans un tissu urbain, relation avec le village d'origine) ;
- le caractère sociologique et historique (sépulture de personnages ayant compté dans l'histoire locale) ;
- l'intérêt architectural (belles tombes, et monuments funéraires) ;
- l'intérêt paysager (grands alignements ou sujets exceptionnels).

3.2- ZPU.C : Composition urbaine et paysagère

a- PRINCIPES

Le plan de composition d'origine est un élément participant de la qualité et de l'histoire du Cimetière. Les cimetières construits au courant du XIX^e siècle répondent à un plan masse bien dessiné comportant des allées et des éléments ponctuant les perspectives ; les plus anciens ont une organisation plus aléatoire.

b- PRESCRIPTIONS

Il convient non seulement de préserver le caractère d'origine du cimetière mais aussi de le mettre en valeur à travers un soin particulier à porter aux éléments structurant l'espace du cimetière (allées, monuments repères, entrées) et aux plantations.

Les secteurs d'extension devront s'inspirer et s'inscrire en continuité de l'esprit du plan masse d'origine.

3.3- ZPU.C : Patrimoine bâti

La protection concerne les murs de clôture, les piles d'entrée, grilles intéressants et les éventuels pavillons anciens du Cimetière. Les murs de clôture devront être, si nécessaire, reconstruits avec les matériaux et techniques d'origine. Les entrées du cimetière devront être particulièrement soignées, notamment les éléments de ferronneries (grilles) et les piles d'entrée.

La restauration des tombes devra respecter l'architecture d'origine, et réutiliser les mêmes matériaux et techniques ; il conviendra en particulier de bien souligner les moulures, écritures gravées, et éléments sculptés dans la pierre.

3.4- ZPU.C : Espaces libres et patrimoine végétal

Les éléments paysagers intéressants ont été relevés sur le Plan Réglementaire. Il s'agit principalement des plantations d'alignements qui accompagnent les allées du cimetière, et de quelques beaux arbres isolés. Ces éléments sont à préserver et à renouveler si nécessaire par des sujets d'une essence de même esprit.

Les abords des tombes sont à soigner également et doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Il en va de même pour les espaces de cheminement qui devront faire l'objet d'un traitement spécifique, uniforme sur tout le cimetière.

4. ZPU.L : ZPU SPECIFIQUE AUX LOTISSEMENTS OUVRIERS

4.1- ZPU.L : Localisation et objectif

a- PRINCIPES

La **ZPU.L** concerne les secteurs témoins de l'histoire des lotissements ouvriers de la fin du XIX^e et principalement du début du XX^e siècle à La Rochelle. Il s'agit de :

- la cité ouvrière de l'usine Migeon à La Pallice,
- les rues Siegfried et Callot à Saint-Maurice,
- la cité HBM de la Porte Royale, rue de La Fontaine,
- la cité HBM de Tasdon, rue Alexandre Ribot.

Une étude par cité devra être réalisée pour appréhender l'importance de ces nécessaires adaptations, et mettre en avant ce qui fait le caractère et l'identité de ce lotissement (par exemple les jardins), de manière à établir un cahier des charges par cité qui déterminera les meilleures solutions de constructions (éventuelles), d'extensions, d'implantation des annexes de jardin, de clôtures et de stationnement.

D'éventuelles densifications de ces secteurs peuvent être envisagées ; une réflexion raisonnée devra néanmoins amener à une solution qui n'altérera ni le caractère urbain de la cité ni la particularité architecturale des maisons.

b- PRESCRIPTIONS

Les **ZPU.L** visent à préserver le caractère spécifique des « cités ouvrières », qui a fondé un véritable sentiment d'appartenance chez les habitants. L'esprit de cité (homogénéité du bâti, densité, espaces communs) doit pouvoir s'accorder avec les exigences de la vie contemporaine, notamment en termes de stationnement, de surface de logements, de mise aux normes de confort actuelles, d'entretien des jardins, etc...

4.2- ZPU.L : Plan masse et composition urbaine

a- PRINCIPES

Les cités se reconnaissent avant tout par leur plan masse singulier, qui forge leur identité :

- cité Migeon (La Pallice) : maisons R+1 à l'alignement avec petit jardin en arrière donnant sur une allée étroite desservant tous les jardins en bande ;
- rues Siegfried et Callot (Saint-Maurice) : maisons à l'alignement sur la rue avec jardin en arrière ;
- cité de la minoterie (Tasdon) : maisons en bande et en retrait sur jardin (esprit cité-jardin) ;
- cités HBM des Fleurs (Saint-Eloi), Porte Royale, Beauregard, Tasdon, Bongraine : maisons R+1 en bande divisées en 4 logements, séparées par un volume perpendiculaire de communs à rez-de-chaussée en retrait sur jardin (esprit cité-jardin).

b- PRESCRIPTIONS

La configuration urbaine et l'esprit de composition d'origine doivent être prolongés dans le temps, en particulier le système de desserte interne. Il conviendra de toujours se référer à l'esprit de composition d'origine pour envisager un éventuel projet de nouvelles constructions ou d'extensions des maisons existantes.

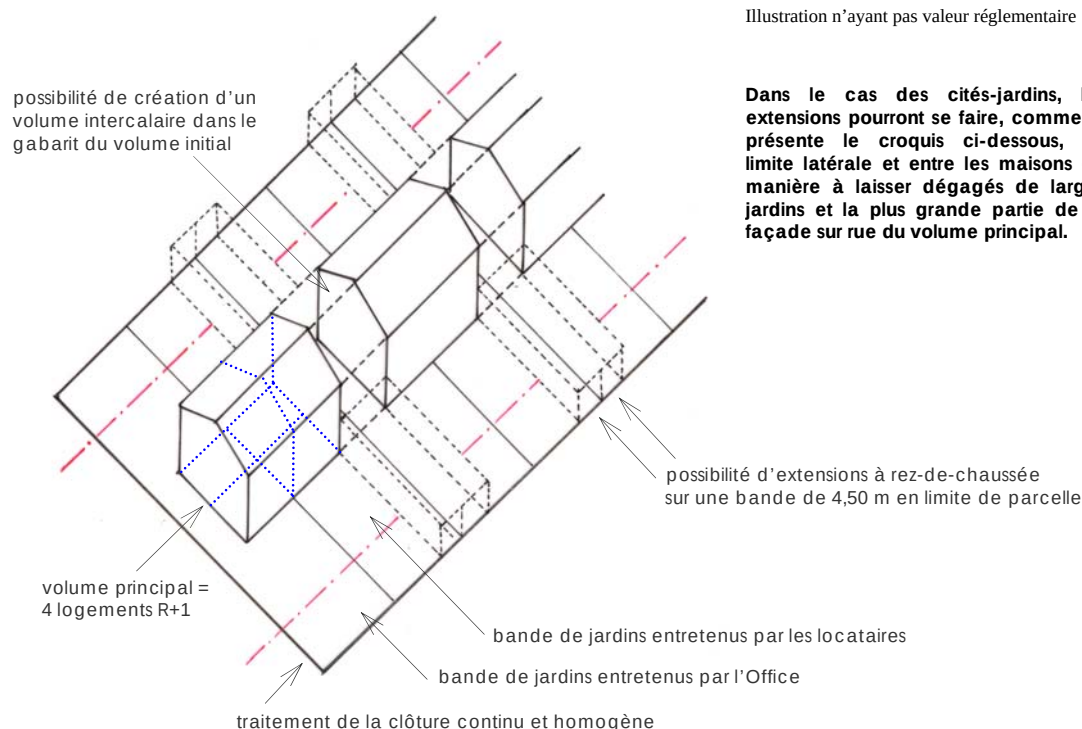
4.3- ZPU.L : Préservation et évolution du bâti existant

Les restaurations et rénovations de façade devront reprendre les matériaux et techniques d'origine (maçonneries enduites pour les cités ouvrières du début du XX^e siècle, et pierres meulières pour les cités HBM des années 1920). Les menuiseries à remplacer devront reprendre le dessin et les couleurs d'origine.

L'enveloppe extérieure du bâti (volumes, percements et matériaux) sera respectée. Quelques nouveaux percements peuvent être acceptés s'ils n'altèrent pas le caractère architectural du bâtiment.

Les extensions du bâti existant devront respecter l'architecture du bâtiment et devront répondre sur l'ensemble de la cité à une certaine homogénéité architecturale et urbaine.

Illustration n'ayant pas valeur réglementaire



Dans le cas des cités-jardins, les extensions pourront se faire, comme le présente le croquis ci-dessous, en limite latérale et entre les maisons de manière à laisser dégagés de larges jardins et la plus grande partie de la façade sur rue du volume principal.

4.4- ZPU.L : Espaces publics et jardins

Les espaces publics devront faire l'objet d'une réflexion et d'un traitement particulier : matériaux de sol, mobilier urbain, profil de voies et stationnement devront être traités de manière cohérente sur l'ensemble de la cité.

Les jardins existants devront être préservés, ils peuvent cependant être divisés pour en garantir une meilleure gestion (une partie entretenue par le locataire, une partie entretenue par l'Office HLM, par exemple).

Les clôtures devront être traitées de manière globale, c'est-à-dire, par cité, un modèle spécifique devra être respecté et la clôture des différents jardins devra se dérouler de manière continue le long de la rue ou autour de l'îlot (cité-jardin).

5. ZIP ZONE D'IMPACT PAYSAGER

5.1- ZIP : Caractère, localisation et objectif

L'objectif général des Zones d'Impact Paysager est de contrôler l'impact de ces secteurs spécifiques dans la silhouette générale de la ville et notamment les vues lointaines à partir des secteurs patrimoniaux.

L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur ces secteurs se limite ainsi à l'aspect extérieur et les volumétries générales des nouvelles réalisations, sans considérer les détails de construction. Les problématiques sont différentes selon qu'il s'agit de secteurs déjà urbanisés, de secteurs en devenir. Sont ainsi distingués les ZIP 1, ZIP 2, ZIP 3 dont les grands principes sont décrits ci-après.

**** Les ZIP.1** concernent les secteurs déjà urbanisés, il s'agit d'y contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine avec le souci de requalifier ces espaces.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « LA GENETTE »
- « PORT NEUF »
- « OUEST DE L'ANSE DE PORT NEUF »
- « ENTREE OUEST DE LALEU »
- « ENTREE EST DE FETILLY »
- « AVENUE DU CHAMP DE MARS »
- « BASSINS ET QUAIS DES MINIMES »
- « ENTREE NORD DE TASDON »
- « QUARTIER DES JARS »

**** Les ZIP.2**, secteurs à projets, font l'objet de prescriptions particulières au chapitre III.6.10 qui fixent les grands principes de composition générale (coupure verte, ouverture sur le paysage, volume et mode d'implantation, nature des clôtures,...). Une fois aménagés, ces secteurs seront considérés comme ZIP.1.

Il s'agit des secteurs suivants :

- « GARE »
- « HOPITAL SAINT-LOUIS »
- « CASERNE MANGIN »
- « HOPITAL DE LAFOND »
- « ENTREE DE VILLE CHAMP DE MARS »
- « PORT DE LA PALLICE ».

**** La ZIP.3** concerne le secteur du marais de Tasdon, où s'est engagée une réflexion d'évolution (partie Ouest). Dans ce secteur, la Z.P.P.A.U.P. vise à rechercher un équilibre entre la protection des éléments naturels d'intérêt et la requalification de la limite urbaine.

5.2- ZIP : Occupation du sol soumise à conditions spéciales

Tout projet dans ce secteur devra faire l'objet d'une réflexion quant à son impact sur le paysage environnant, tant en terme de composition, de matériaux, et de gabarits. Dans ces conditions, tout programme incompatible avec l'objectif de la ZIP est interdit.

5.3- ZIP : Accès et voiries

Les voies d'accès historiques reliant les différents secteurs de protection de la Z.P.P.A.U.P. doivent faire l'objet d'un soin particulier. L'objectif sera toujours de préserver les murs et plantations de qualité qui bordent ces voies ou de les restituer dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Dans le cas de grands projets urbains, les nouvelles voies et emprises communes devront être conçues de façon à ouvrir des perspectives sur le paysage ou sur les éléments de patrimoine bâtis proches ou lointains. Elles devront aussi faciliter l'orientation des volumes à construire par rapport au relief et à la trame urbaine environnante, tel que précisé à l'article suivant.

Les accès seront limités au minimum en front de mer et en frange de village, de manière à ce que les limites de ces secteurs correspondent à des fonds de parcelles plantés.

5.4- ZIP : Implantation des constructions

Les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes doivent s'implanter de la même manière que les constructions voisines lorsque le contexte urbain le justifie. Quand la nouvelle construction s'implante au milieu de constructions implantées en rupture avec l'échelle du quartier (exemple La Genette-est) elle devra s'assurer de la cohérence avec ces deux tissus bâtis.

Dans certains cas, il s'agira de restructurer les cœurs d'îlot et de rééquilibrer les densités bâties et les surfaces non bâties.

5.5- ZIP : Volumes et épannelages

Les volumétries doivent être simples, respectueuses et cohérentes avec l'environnement bâti, et toujours dans un souci d'intégration dans la silhouette de la ville.

Dans le cas de secteurs à projets (ZIP2), les volumes et hauteurs des constructions devront être définies après une analyse détaillée permettant d'apprécier leur impact dans la silhouette du paysage et le maintien des vues à protéger.

5.6- ZIP : Aspect extérieur des constructions

5.6.1. RESTAURATION ET MODIFICATIONS DES CONSTRUCTIONS PROTEGEES

D'une manière générale, il convient de préserver l'existant (s'il est d'origine), c'est-à-dire :

- les percements existants,
- les matériaux de façades et les détails,
- les formes, matériaux et détails de toitures,
- les menuiseries et ferronneries,
- les dispositifs de clôtures.

La restauration doit se faire « dans les règles de l'art » c'est-à-dire avec les méthodes de mise en œuvre propres aux matériaux d'origine (cf. règles de restauration des constructions protégées) ; néanmoins un projet de réhabilitation usant de matériaux contemporains peut être autorisé si il reste cohérent et respectueux du type architectural et urbain rencontré.

En cas de restitution ou de remplacement de certains éléments, il convient d'employer des matériaux de qualité -qu'ils soient traditionnels ou contemporains- et de restituer les éléments de dessins (menuiseries notamment), de formes (en particulier les toitures) et de proportions correspondant à la typologie et au caractère de la construction.

Des créations ou modifications de percements existants peuvent être acceptées sous réserve de ne pas compromettre les éléments de composition architecturale existants.

S'il est autorisé des extensions aux constructions existantes, celles-ci doivent recourir à une architecture intégrant les volumétries, les rythmes de composition et l'aspect général des matériaux des constructions d'origine.

5.6.2. RESTAURATION D'IMMEUBLES NON PROTEGES

Les immeubles non protégés devront être entretenus voire, à plus ou moins long terme, restaurés. Les travaux engagés sur ces édifices devront dans la mesure du possible être l'occasion d'en améliorer l'aspect et le confort.

Certaines évolutions sont possibles dans la mesure où elles respectent cet objectif :

- habillage ou percement des pignons appelés à rester dégagés ;
- reconstitution des façades de façon à introduire un rythme dans la façade et casser l'horizontalité ;
- mutation des rez-de-chaussée (transformation de logements en locaux à usage collectif ou public) ;
- ou toute autre disposition destinée à améliorer la situation existante.

Ces constructions peuvent être démolies.

5.6.3. CONSTRUCTIONS NEUVES

L'objectif d'intégration dans le paysage impose une véritable réflexion sur les toitures, les matériaux, les formes et l'architecture en général. Les projets seront appréciés sur ce point au coup par coup.

5.7- ZIP : Réseaux divers et équipements urbains

5.7.1. RESEAUX

Les réseaux aériens doivent à terme être supprimés et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain. Les réseaux téléphoniques et électriques devront ainsi à terme disparaître en façade. L'aspect et l'emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. 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 et toujours placées parallèlement aux descentes d'eaux pluviales.

5.7.2. ANTENNES

Les antennes de grande hauteur sont interdites si leur présence n'est pas rendue nécessaire pour les fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique nécessaires à la centralité urbaine ou la proximité de quartier et dans ce cas, il conviendra de proposer une intégration paysagère optimale. L'installation en façade d'antennes satellites ou hertziennes est interdite.

La présence des antennes de télévision et des coupoles de réception sur les toits nuit particulièrement à la silhouette de la ville. En attendant des techniques de réception plus discrètes, il est imposé les règles de principes suivantes :

- * Les antennes de télévision sont limitées à une par immeuble (même si celui-ci comporte plusieurs logements) et sont à placer de manière à être la moins visible possible ;
- * Les coupoles éventuelles doivent être 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 doit être en harmonie avec celle des matériaux environnants.
- * L'installation en façade des antennes satellites ou hertziennes (notamment sur la façade, sur les corniches et bandeaux, sur les fenêtres et balcons) est interdite, sauf si par leur dimension, leur forme et leur situation elles sont masquées et n'altèrent pas la composition architecturale.

5.7.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques établies en toiture (tels que gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, climatiseurs) doivent être intégrées dans le volume du comble sinon regroupées et/ou faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle possible. Les matériaux, enduits et peinture de couleur vive ainsi que les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

5.7.4. PANNEAUX SOLAIRES

5.7.4.a. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'INTERET ARCHITECTURAL :

La pose de panneaux solaires sur les constructions protégées au titre de l'intérêt architectural n'est pas autorisée sur leurs façades et toitures visibles de l'espace public et de la mer. Dans le cas où ces panneaux seront autorisés, ils devront s'intégrer parfaitement à la toiture sans saillie.

5.7.4.b. CONSTRUCTIONS PROTEGEES AU TITRE DE L'INTERET URBAIN OU NON PROTEGEES :

La pose des panneaux solaires sur les constructions d'intérêt urbain et sans intérêt de protection pourra être autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- leurs aspects et emplacements seront étudiés de façon à les rendre les plus discrets possibles,
- après examen d'autres solutions, les panneaux solaires sur les toitures visibles depuis l'espace public seront intégrés sans saillie.

Dans certains lieux particulièrement stratégiques, ils pourront être refusés (parcelle mitoyenne d'une construction d'intérêt architectural, dans l'axe d'une voie, dans la perspective d'un cône de vue,...).

Dans tous les cas, une insertion sera demandée afin d'apprécier la qualité du projet.

5.8- ZIP : Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une opération neuve, la question du stationnement doit être traitée en amont, avec le souci de rendre les véhicules les moins perceptibles possibles à partir de l'espace public.

5.9- ZIP : Espaces libres et plantations**a- PRINCIPES**

D'une manière générale, une réflexion globale de l'impact paysager des secteurs concernés passe par un travail de restructuration du vide : plantations, travail des clôtures, traitement des franges de sites.

b- PRESCRIPTIONS

Les essences d'arbres et d'arbustes utilisées devront être de même nature que celles existant dans le paysage environnant et en accord avec les essences traditionnelles locales. Les boisements existants de qualité sur les parcelles bâties ou non bâties doivent être soigneusement conservés et entretenus.

Si cette conservation ne s'avérerait pas possible, le projet devra s'attacher à proposer une recherche paysagère de qualité.

5.10 – ZIP : Prescriptions particulières pour les secteurs en ZIP1

Les prescriptions suivantes définissent le caractère de chaque ZIP.1 et posent les grands principes d'aménagement qui guideront les évolutions de ces secteurs, dans le souci d'assurer une meilleure mise en valeur des éléments patrimoniaux d'adoucir l'impact visuel des constructions existantes ou à venir.

Les secteurs qui font l'objet de prescriptions particulières, repérés au Plan Réglementaire en ZIP.1, sont décrits dans cet article dans l'ordre suivant :

1- LA GENETTE

3- OUEST DE L'ANSE DE PORT NEUF

5- ENTREE EST DE FETILLY

7- BASSINS ET QUAIS DES MINIMES

9- QUARTIER DES JARS

2- PORT NEUF

4- ENTREE OUEST DE LALEU

6- AVENUE DU CHAMP DE MARS

8- ENTREE NORD DE TASDON

5.10.1. ZIP 1 « LA GENETTE »**a- DESCRIPTION**

La ZIP.1 du secteur « La Genette » recouvre plusieurs îlots qui accueillent principalement des activités tertiaires et des logements collectifs sur de larges parcelles, pour beaucoup, en cœur d'îlot. On y trouve également en partie Sud et Ouest un reste de parcellaire en lanière donnant sur le Boulevard Jean Guiton et comportant quelques maisons de la fin du XIX^e ou du début du XX^e siècle.

Hormis quelques-unes de ces constructions plus anciennes repérées comme d'intérêt (architectural ou urbain), il n'y a aucune autre protection du bâti sur l'ensemble du secteur.

Ailleurs les volumes en hauteur sont très perceptibles et s'imposent dans la silhouette de la ville.

Le parcellaire s'organise selon une trame orthogonale et perpendiculairement aux boulevards Guiton et Leclerc. Les cœurs d'îlots comportent de plus grandes souplesses d'organisation. Les espaces libres sont accompagnés de végétaux. La frange avec le parc Charruyer est relativement densément boisée.

Ce quartier n'est pas amené à subir de profondes restructurations dans les décennies à venir, néanmoins on peut imaginer que certaines évolutions peuvent intervenir sur ce secteur :

- évolution des entrepôts et magasins situés le long du Boulevard Guiton,
- nouvelles constructions,
- opérations de restructurations des ensembles collectifs.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ EPANNELAGES ET VOLUMES**

En façades Ouest et Sud, il convient de dialoguer avec les volumétries des constructions du boulevard Jean Guiton de manière à assurer une transition entre les constructions plus hautes de cœur d'îlots et les constructions qui prolongent le boulevard en ZPU.

Au bord du parc, les constructions trop hautes sont à proscrire.

En cœur d'îlots, les nouvelles constructions pourront éventuellement être plus hautes (que les gabarits précédemment décrits) mais dans les limites des éléments les plus hauts existants.

▪ COULEURS

Le blanc est une dominante sur les immeubles hauts et les grands volumes, il s'agit de respecter cette couleur principalement en cœur d'îlot, à moins que ne soit engagé un programme global de réhabilitation plus en harmonie avec les couleurs générales de l'environnement.

En limite du tissu actuel de La Genette (ZPU) et le long du boulevard Jean Guiton, les couleurs des constructions devront être en harmonie avec celles existant dans l'ensemble du quartier.

▪ COUVERT VEGETAL

D'une manière générale, il s'agit d'affirmer une densité végétale. Les plantations existantes devront être renforcées et renouvelées, tout particulièrement le long du Parc Charruyer. Les espaces libres au pied des immeubles comportent quelques beaux sujets qu'il convient de préserver et d'entretenir.

5.10.2. ZIP 1 « PORT NEUF »**a- DESCRIPTION**

Le secteur concerne l'extrémité de l'ancien site inscrit de Port Neuf, prolongation de celui du parc Franck Delmas. Il accueille aujourd'hui l'école d'apprentissage maritime et conchylicole, des collectifs et un hôtel. On y trouve également une extension du tissu résidentiel plus dense des rues Franck Delmas et Louis Blanc avec quelques parcelles en lanière sur lesquelles se trouvent encore quelques maisons individuelles. Hormis ces quelques constructions d'échelle réduite, le bâti présente des volumes qui s'imposent dans la vue à partir du large.

Aucun bâti protégé.

Toute la sensibilité de ce site tient à la façade qu'elle développe en front de mer. En avant de la ZIP.1 se trouve une ZPN qui correspond à la volonté de traiter toute la bordure littorale avec du végétal (promenade du Boulevard Winston Churchill).

Ce secteur pourrait probablement connaître une densification à long terme.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ EPANNELAGES ET VOLUMES**

Les gabarits des constructions devront rester mesurés et en cohérence avec le bâti existant le long de la rue Philippe Vincent et du Boulevard Winston Churchill.

▪ FAÇADE SUD DE L'ÎLOT

Il s'agit d'offrir une façade de qualité sur le boulevard et le front de mer. Pour cela, la façade de l'îlot devra s'ouvrir par séquences pour permettre des percées visuelles à partir de l'intérieur de l'îlot et éviter un effet de barre, de mur à partir de la mer ; il s'agira aussi de créer des premiers plans et des coupures plantées.

▪ COUVERT VEGETAL

D'une manière générale, il s'agit d'affirmer une densité végétale, notamment dans les cœurs d'îlot pour adoucir l'impact de l'urbanisation récente dans la silhouette de la ville à partir de la mer et conserver en ces lieux une ambiance littorale.

5.10.3. ZIP 1 « OUEST DE L'ANSE DE PORT NEUF »**a- DESCRIPTION**

La ZIP.1 concerne deux sites : à l'Est, l'ancienne usine de la SCAN et la récente station d'épuration donnant accès à la jetée du petit port de loisirs, à l'Ouest, en arrière quelques entreprises, et quelques maisons individuelles récentes situées en frange littorale. Cette zone est bordée à l'Ouest par un épais boisement qui protège les covisibilités avec la Tour Carrée située en ZPN à proximité.

Ce secteur est extrêmement perçu à partir de la mer, il développe une façade importante sur le large. En bordure de la ZIP.1 se trouve une ZPN qui correspond à la volonté de traiter toute la frange littorale avec du végétal (promenade de Port Neuf).

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ EPANNELAGES ET VOLUMES**

Les nouvelles constructions devront s'insérer dans le site et éviter d'être perçues à partir de La Tour Carrée ou de la mer.

L'usine de la SCAN présente une sobriété architecturale qu'il convient de respecter.

▪ COUVERT VEGETAL

Il s'agit d'affirmer une densité végétale. La ZPN située en front de mer doit être respectée, et la végétation doit se prolonger entre les constructions situées en arrière. Quelques compléments végétaux seront à apporter le long des installations techniques pour atténuer leur impact sur le paysage.

5.10.4. ZIP 1 « ENTREE OUEST DE LALEU »**a- DESCRIPTION**

Cette ZIP.1 concerne deux voies de circulation importantes convergeant vers le village de Laleu, et dégagant des vues biaisées sur le clocher de l'église Saint-Pierre protégée au titre des Monuments Historiques.

Ce secteur est une zone d'activités, on note ainsi la présence de silos, d'entrepôts et de réservoirs dont les volumes s'imposent dans le paysage.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ RECIPROCITE DES VUES**

Il s'agit à la fois de laisser des vues ouvertes sur le clocher à partir des voies et de refermer les vues en direction de la zone d'activités grâce à un dispositif de plantations denses et persistantes en bordure de ces îlots (figurées au Plan).

5.10.5. ZIP 1 « ENTREE EST DE FETILLY »**a- DESCRIPTION**

Cette ZIP.1 correspond à une entrée de ville de La Rochelle (entrée Nord par Lagord). Y sont implantées des activités tertiaires, notamment administratives ; il s'agit de grands volumes bâtis en hauteur et de grandes surfaces dégagées au sol pour le stationnement.

Le site présente une ambiance végétale remarquable notamment grâce aux plantations d'alignements qui referment l'îlot en sa frange Est et Sud, mais qui ne dissimulent que partiellement les immeubles existants. L'entrée de l'îlot à partir de l'avenue de Fétilly manque en revanche de végétation pour adoucir l'image du site.

Les bâtiments existants seront probablement étendus ou bien l'îlot pourrait subir de grandes restructurations.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ EPANNELAGES ET VOLUMES**

Il s'agit de ne pas faire 'monter' de volumes trop hauts, et notamment se limiter aux gabarits déjà existants.

En revanche, en limite du quartier de Fétilly (Sud et Ouest de l'îlot) il convient d'assurer une transition avec les gabarits de construction caractérisant le quartier.

▪ FAÇADE VEGETALE

Il est important de protéger les vues sur l'îlot à partir des grandes voies d'entrée de ville et l'avenue de Fétilly. Il s'agit donc de renforcer la façade végétale existante et bien refermer l'îlot pour éviter que ne s'ouvrent des perspectives visuelles à l'extérieur du quartier.

5.10.6. ZIP 1 « AVENUE DU CHAMP DE MARS »**a- DESCRIPTION**

La ZIP.1 « Avenue Champ de Mars » correspond non seulement à l'entrée de ville Nord de La Rochelle mais également aux abords directs de la Porte Dauphine (et du Secteur Sauvegardé). Se trouve au centre de l'îlot le volume très horizontal de la maison de retraite implanté sur un espace de pelouse planté de quelques arbres. Un cheminement accompagné de platanes longe la voie, il est ponctué de bancs publics, de quelques bosquets, et d'un élément rare protégé dans la ZPPAUP, la fontaine du XVIII^e siècle (en ZPN).

Le site présente une ambiance végétale remarquable notamment grâce aux plantations qui longent les voies (en ZPN). Les abords de la maison de retraite sont en revanche plus pauvres en végétation.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ EPANNELAGES ET VOLUMES**

Les éventuelles nouvelles constructions devront rester dans des gabarits modérés et respecter une horizontalité déjà affirmée dans le volume de la maison de retraite.

▪ FAÇADE VEGETALE

Il est important d'affirmer et de renforcer l'écrin végétal de ce secteur et de soigner tout particulièrement les façades le long des boulevards. Il convient aussi d'afficher une ambiance de parc devant la maison de retraite en reformant quelques espaces buissonnants.

5.10.7. ZIP 1 « BASSINS ET QUAIS DES MINIMES »**a- DESCRIPTION**

Il s'agit du quartier d'urbanisation récente qui est en prolongement du Secteur Sauvegardé vers le Sud : les constructions longeant le bassin de chasse, les îlots face à la gare dont les deux grands squares qui assurent la transition avec le quartier des Minimes, les constructions autour du bassin des Chalutiers et toute la façade des Minimes en covisibilité directe avec les tours historiques.

Il s'agit d'un secteur d'extension de la ville historique ; le bassin des chalutiers avait été créé au XIX^e siècle pour compléter le port historique et son petit bassin à flot, la première gare (1857) donnait sur ce bassin, comme en témoignent les dernières voies de triage présentes sur le site (en ZIP.2). La partie Est correspond aux anciens bastions Sud de la ville, la porte Saint-Nicolas avait été détruite lors de la création de la première

gare. Il reste des vestiges des anciennes fortifications dans les squares aujourd'hui en Espaces Boisés Classés.

La promenade des Tamaris (ancien site inscrit en ZPN) améliore la confrontation avec les fortifications de la ville et apporte une façade végétale au quartier à partir du large. Le premier plan avec le bassin de chasse est assuré par des platanes. Tout le secteur est traversé de grands cônes de vue vers la tour horloge de la gare et vers les points émergents de la ville historique (tours, clochers,...).

Cet espace a fait l'objet d'un grand projet urbain il y a 20 ans et a continué de se développer avec l'implantation de nombreux logements (collectifs), du tertiaire et des équipements notamment universitaires. Cet urbanisme horizontal de bâtiments relativement élevés présente un épannelage régulier. Le quartier comprend quelques exemples d'architecture contemporaine, notamment l'aquarium,...

Ce secteur n'est pas amené à subir des restructurations profondes mais quelques espaces libres peuvent encore accueillir quelques opérations nouvelles, notamment des équipements complémentaires. Le camping situé sur l'avenue Michel Crépeau peut évoluer et faire l'objet d'une nouvelle occupation.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

▪ VUES TRAVERSANTES ET AMBIANCE DE QUARTIER

Le quartier, dans sa partie Est, est composé à partir d'une artère principale, l'Avenue du Général de Gaulle qui offre une longue perspective sur la façade de la gare ; le quartier se développe perpendiculairement à cet axe avec de grands alignements urbains. Les espaces publics et les façades urbaines devront être soignés. L'Avenue du 123^{ème} Régiment devra faire l'objet d'un traitement particulier pour atténuer son caractère aujourd'hui plus routier (avenue qui mène au pont de Tasdon).

Il convient de maintenir une certaine perméabilité à ce secteur en ménageant quelques espaces au cœur du quartier pour ouvrir des vues sur la ville. Les squares sont des espaces importants de respiration ; il convient de les entretenir et de renouveler les plantations existantes, voire de les compléter si nécessaire.

Les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions devront être en harmonie avec ceux déjà présents sur le site.

▪ FAÇADE DE QUALITE A PARTIR DE LA MER ET DE LA VILLE

Il s'agit de soigner tout particulièrement la façade offerte à la vue des bateaux et des visiteurs du centre historique. Le front bâti devra développer une certaine cohérence en ce sens (en terme de formes, de matériaux, de couleurs, de toitures,...). Les digues du port devront présenter une certaine qualité de matériaux (parements à soigner) ; les éventuelles constructions relatives au fonctionnement du port qui y prendront place seront très basses et devront utiliser des matériaux de qualité.

Sur la rue de la Brigantine, l'ambiance végétale de la promenade des Tamaris est à prolonger (frange figurée au Plan) en poursuivant les alignements de pins.

5.10.8. ZIP 1 « ENTREE NORD DE TASDON »

a- DESCRIPTION

Il s'agit d'un petit îlot situé à l'entrée de Tasdon, qui comporte de grands volumes de logements collectifs très imposants dans les perceptions lointaines de la ville par le Sud et tout particulièrement à partir du pont de Tasdon. Il concerne la rue Emile Couneau de part et d'autre, et le côté Nord et Est de la rue des Champs.

Cet espace sera probablement amené à être restructuré. La démolition des grands volumes pourrait dégager des vues sur la ville, notamment sur les tours historiques.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

▪ EPANNELAGES ET VOLUMES

Il s'agit de rechercher une cohérence urbaine dans ce secteur de manière à présenter une façade continue le long du Boulevard Emile Normandin (en retrait) et de part et d'autre de la rue Emile Couneau. Les nouvelles constructions devront rester dans des hauteurs moyennes qui ne s'imposeront pas dans les vues vers le centre historique ou vers la tour horloge de la gare, et devront être en cohérence avec le bâti de la ZIP.2 du projet Gare.

Il convient de recréer des alignements urbains sur la rue Emile Couneau, et de soigner la façade urbaine en réutilisant les gabarits existants dans le quartier de Tasdon.

5.10.9. ZIP 1 « QUARTIER DES JARS »**a- DESCRIPTION**

Cette ZIP.1 concerne un petit îlot présentant un programme autonome, le centre d'éducation spécialisée ; il est situé au cœur du marais de Tasdon sur des terrains jadis remblayés. Le secteur s'interpose entre la ZIP.2 du projet Gare et la ZIP.3 de l'ancien marais de Tasdon, et touche au tissu ancien du faubourg de Tasdon protégé en ZPU.

Le bâtiment existant est composé de plusieurs volumes associés, il est implanté dans un environnement végétal prolongé par les anciens étiers du marais de Tasdon qui le séparent du tissu résidentiel de Tasdon. L'horizontalité du bâti a permis de conserver les vues sur la tour horloge de la gare à partir du marais et du Boulevard Jean Moulin.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ EPANNELAGES ET VOLUMES**

La priorité est de préserver la vue sur la tour horloge de la gare à partir du marais et à partir du Boulevard Jean Moulin.

▪ FAÇADE VEGETALE

Il est important d'affirmer une coupure verte avec le tissu résidentiel de Tasdon de manière à isoler ce bâti dont l'échelle est en rupture avec les volumes urbains du faubourg.

5.11 – ZIP : Prescriptions particulières pour les secteurs en ZIP 2

Les prescriptions suivantes posent les grands principes de composition pour chaque secteur de projets, qui permettront d'assurer :

- une meilleure mise en valeur des terrains considérés,
- un adoucissement de l'impact visuel des constructions existantes,
- une parfaite insertion des nouveaux aménagements et nouvelles constructions dans leur environnement.

Les secteurs qui font l'objet de prescriptions particulières, repérés au Plan Réglementaire en ZIP.2, sont décrits dans cet article dans l'ordre suivant :

- 1- GARE
- 2- HOPITAL SAINT-LOUIS
- 3- CASERNE MANGIN
- 4- HOPITAL DE LAFOND
- 5- ENTREE DE VILLE CHAMP DE MARS
- 6- PORT DE LA PALLICE

5.11.1. ZIP 2 « GARE »**a- DESCRIPTION**

Superficie du site : 27 hectares

Le secteur concerne les terrains de la Gare, à savoir le bâtiment de la gare et son parvis, la grande halle fonctionnelle au Sud et l'emprise ferroviaire jusqu'au pont Jean Moulin à l'Est, il comprend également les îlots construits sur le Quai Louis Prunier à l'Ouest et les anciennes voies de triage donnant sur le bassin des Chalutiers.

Au centre de ce secteur émerge la tour horloge de la Gare qui compte dans la silhouette de la ville et se tourne vers le centre historique. Il s'agit d'un site extrêmement sensible donc.

L'îlot prévoit de se densifier de manière importante. Les espaces reconquis sur les anciennes voies déclassées pourront accueillir un pôle d'échange multimodal et un important pôle tertiaire.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ SOIGNER LES VUES LOINTAINES**

Tout le quartier se compose avec les vues sur la gare. Les hauteurs des constructions devront respecter les vues repérées au Plan Réglementaire, en particulier les vues vers les tours du port de La Rochelle à partir du pont de Tasdon. Les volumétries seront simples, et les toitures seront de formes et de matériaux propres à constituer une silhouette cohérente dans le paysage de la ville. Les couleurs et matériaux seront discrets dans le paysage environnant.

▪ LES ABORDS DE LA GARE

Devant la gare, un parvis devra être ménagé pour mettre en valeur la façade Monument Historique. Il sera encadré par des grands alignements urbains sur le Boulevard Joffre. En arrière les voies ferrées peuvent être accompagnées de bâti. Les hauteurs ne devront en aucun cas masquer les vues principales sur la tour horloge à partir du pont de Tasdon. La hauteur des façades des bâtiments bordant le parvis de la gare respectera la hauteur de la corniche du bâtiment de la gare.

5.11.2. ZIP 2 « HOPITAL SAINT-LOUIS »**a- DESCRIPTION**

Superficie : 10 hectares

Le secteur concerne les terrains de l'hôpital Saint-Louis et l'îlot contigu situé entre le Boulevard Joffre et la Rue de Périgny traversé par la voie ferrée. Il s'agit d'une entrée de ville essentielle. La zone longe le Secteur Sauvegardé.

L'hôpital a beaucoup évolué depuis son emprise historique, il s'impose aujourd'hui dans le site avec des volumétries importantes et des espaces libres en conséquence pour le stationnement. A l'est du Boulevard Joffre il existe quelques maisons individuelles et différentes activités économiques composant un tissu très hétérogène. Cet îlot est destiné à une restructuration profonde et notamment à la création d'une voie de liaison Rue de Périgny / Boulevard Joffre.

Hormis le boisement existant (Espace Boisé Classé) le Boulevard Joffre présente ici une image négative du secteur. Pourtant le site est à proximité de la ville et de deux grands espaces naturels : le canal de Marans et le bassin de Chasse (en ZPN), et ne présente que des façades sans cohérence sur ces ensembles remarquables. C'est donc un secteur très sensible, d'autant qu'il s'agit d'une desserte très fréquentée (quartier de Villeneuve, entrée-sortie de La Rochelle et parc relais, quartier de Tasdon). Il offre également des voies en balcon sur l'espace naturel.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES**▪ FAÇADE SUR LES ENSEMBLES NATURELS**

Il est possible de créer un front bâti continu sur le bassin de chasse en prolongement du canal Maubec, et sur le canal de Marans, tout en ménageant des séquences d'ouvertures qui donneront quelques percées visuelles sur le paysage à partir des cœurs d'îlot.

▪ STRUCTURER LA FAÇADE SUR LE BOULEVARD JOFFRE

Il convient de recréer un front bâti continu sur le boulevard Joffre, qui doit donner l'image d'un boulevard urbain. Des alignements d'arbres devront être plantés. Les façades du boulevard devront se retourner sur les ensembles naturels (canal et bassin de chasse) de manière à affirmer la composition en îlots.

▪ L'ÎLOT DE L'HOPITAL

Les évolutions de l'hôpital ne devront pas ignorer les principes de composition de l'ancien hôpital. Les épannelages devront rester cohérents avec les gabarits existants et une transition avec le bâti du canal Maubec devra être particulièrement soignée.

5.11.3. ZIP 2 « CASERNE MANGIN »

a- DESCRIPTION

Superficie : 7,5 hectares

Le secteur concerne les terrains de la caserne Mangin, îlot longeant la voie ferrée proche du centre historique et bordé au Nord-Est par le Boulevard de Cognehors, au Sud-Est par l'Avenue des Cordeliers, et au Nord-Ouest par la Rue de la Marne.

L'îlot est actuellement accessible par la Rue de la Marne, et l'Avenue des Cordeliers, où il existe un portail d'accès avec piles d'entrée et grille de clôture d'environ 1m80 de hauteur. Un mur prolonge la clôture sur tout le pourtour de l'îlot, une interruption importante de ce mur existe le long du Boulevard de Cognehors et à l'angle vers l'Avenue des Cordeliers. Les constructions encore en place sur les terrains sont les anciens bâtiments de la caserne implantés de manière à créer, à l'intérieur de l'îlot, un vaste espace protégé. 3 anciens blockhaus ont été recensés sur ces terrains, dont 1 petit en frange d'îlot bordant l'Avenue des Cordeliers. Il reste quelques arbres disposés en alignement en cœur d'îlot.

Les terrains sont destinés à recevoir un certain nombre de bâtiments administratifs qui génèrent chacun un espace privé protégé (accès différencié) et un espace de stationnement important. Un lot situé à la pointe Sud sur l'Avenue des Cordeliers est destiné à un ensemble de logements à proximité de l'entrée du centre historique.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

■ ORGANISATION INTERNE DE L'ÎLOT

Les deux accès existants resteront en place et seront des axes de composition principaux pour l'intérieur de l'îlot (déjà existants dans le plan masse de la caserne) ; ces deux axes se rejoignent sur une place rectangulaire en cœur d'îlot, encadré par les constructions du régiment et des alignements d'arbres.

Un accès complémentaire pourra être créé sur l'Avenue des Cordeliers, sous réserve que l'entrée soit traitée d'une manière semblable aux autres accès de l'îlot (piles de maçonnerie oulet de briques, grille ou mur de clôture).

Les espaces de stationnement seront abondamment plantés. Un traitement paysager de qualité (mur et/ou plantations) viendra accompagner le tracé le long du cheminement piéton du Boulevard de Cognehors.

■ PRISE EN COMPTE DE L'ARCHITECTURE DES CASERNES

L'architecture des casernes Mangin est très caractéristique de l'architecture administrative et militaire des années d'avant-guerre (1913-1914) : des volumes très simples disposés en longueur, des toitures de tuiles mécaniques plates à deux pentes, une composition de façade simple en travées, des chaînages, encadrements de baies et souches de cheminée en briques industrielles. Ces matériaux se retrouvent également dans le traitement de la clôture (piles d'entrée notamment).

Les bâtiments à réhabiliter (et/ou reconvertir) feront l'objet d'une réflexion particulière pour minimiser les modifications en façade, notamment en ce qui concerne les percements.

L'architecture des nouvelles constructions doit tenir compte de l'existant, par une utilisation éventuelle de certains de ces matériaux et une réinterprétation contemporaine des formes adaptée aux nouveaux programmes fonctionnels.

La proximité du centre historique impose de prendre des précautions particulières pour traiter les couvertures des constructions nouvelles.

■ TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET DES LIMITES

Les angles de l'îlot sur le boulevard de Cognehors sont à traiter avec soin, les espaces publics (trottoirs élargis) devront être soigneusement entretenus (plantations, revêtement du sol, murs).

Les matériaux et les profils des espaces publics intérieurs à l'îlot devront conférer à ce quartier sa propre spécificité.

5.11.4. ZIP 2 « HOPITAL DE LAFOND»**a- DESCRIPTION**

Superficie : 8 hectares

Le secteur concerne les terrains de l'ancien asile départemental de Lafond. Il comporte une construction principale datant de 1829, une extension de ce bâtiment à l'Est, et quelques pavillons du début du XX^e siècle qui présentent également un intérêt architectural. L'ensemble est composé dans un parc boisé ; des éléments de bâti préfabriqué viennent perturber cette composition. Un important espace boisé classé traverse le parc.

L'hôpital est amené à subir de grandes restructurations, notamment la construction de bâtiments complémentaires qui permettront de supprimer les bâtiments préfabriqués'.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

- **UN PARC COMPOSE AVEC DES PAVILLONS**

Il est important de respecter l'esprit de parc qui caractérise l'ambiance de l'hôpital, il s'agit d'assurer le renouvellement des plantations et d'afficher une densité végétale toujours dans un souci de composition avec les éléments bâtis.

Les nouvelles constructions tiendront compte des principes de composition et de symétrie autant dans leur mode d'implantation que dans leur propre organisation. L'architecture sera contemporaine mais elle peut renvoyer aux éléments anciens en matière de colorimétrie, de matériaux ou de formes.

5.11.5. ZIP 2 « ENTREE DE VILLE CHAMP DE MARS»**a- DESCRIPTION**

Superficie : 2,6 hectares

Le secteur concerne l'îlot situé en entrée de ville Nord longeant la Rue des Remparts jusqu'au Secteur Sauvegardé. L'accès à l'îlot se fait actuellement par la place du Champ de Mars ou par la rue Léonce Mailho. Il s'agit d'un secteur atenant au Secteur Sauvegardé et plus particulièrement au parc Charruyer.

Aujourd'hui le grand bâtiment de la piscine municipale occupe le premier plan perçu à partir de la place du Champ de Mars ; en arrière des bâtiments communaux (activités associatives) en préfabriqué font le lien avec la voie ferrée.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

- **ENTREE DE VILLE VERTE**

Le principal enjeu est de conserver cet esprit d'entrée 'verte', la végétation doit être soigneusement entretenue, renouvelée et si nécessaire complétée. Les bâtiments publics doivent rester dans un environnement végétal dominant par de grandes frondaisons qui devront être perçues comme le prolongement naturel du parc Charruyer.

Les bâtiments actuels ne répondent pas à une logique de composition urbaine, il convient donc de rechercher pour les nouvelles constructions le meilleur dispositif pour intégrer le nouvel aménagement dans la végétation. Les gabarits de hauteur resteront donc dans cet objectif modérés.

5.11.6. ZIP 2 « PORT DE LA PALLICE »

a- DESCRIPTION

Superficie : 47 hectares

Le secteur concerne le bassin du port de La Pallice jusqu'en limite Sud du Boulevard Emile Delmas, en limite Nord le Quai Bouquet de la Grye, incluant la base des sous-marins, l'accès maritime au bassin et les îlots situés au Nord de la Rue de la Côte d'Ivoire.

Le bassin a été construit à la fin du XIX^e siècle pour répondre à l'essor industriel et le développement des échanges commerciaux. Ce nouveau port de commerce de La Rochelle permettait d'accueillir de plus gros tonnages que le havre du Vieux Port ; il comportait un accès maritime, une desserte ferroviaire, et des cales sèches. La nécessaire desserte de cette nouvelle infrastructure a occasionné le prolongement de la voie ferrée existante depuis 1857 et une desserte routière avec les « grandes percées de la fin du XIX^e siècle », notamment la création de l'avenue Jean Guiton qui va engendrer une première vague de constructions.

L'histoire du port est tout aussi importante au XX^e siècle ; La Pallice est le haut lieu stratégique de l'Occupation allemande à La Rochelle durant la Seconde Guerre Mondiale. C'est à cette période que seront construits l'écluse et la base des sous-marins, sans oublier les quelques blockhaus qui se retrouvent aujourd'hui dispersés et plus ou moins absorbés dans l'urbanisation plus récente du quartier.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

▪ REFLEXION SUR LE PROGRAMME ET LE PATRIMOINE BATI

Le site est amené à évoluer en terme de bâti mais également en terme d'activités. Cette reconversion de quartier ne doit pas altérer le caractère et l'identité portuaire du lieu.

La gare, le bassin, les darses, les quais, l'accès maritime (dont l'écluse des sous-marins) et la base des sous-marins sont les éléments identitaires du port de La Pallice ; ils doivent non seulement être conservés, mais également mis en valeur dans leur individualité et dans leur organisation spatiale autour du port. Les quelques hangars en pierre qui demeurent sur le site (comme celui situés sur l'îlot de la Gare) devront être préservés.

▪ LE BASSIN AU CŒUR DE LA COMPOSITION

Les nouveaux aménagements devront respecter une certaine logique d'implantation, d'îlot et plus généralement de composition.

Les îlots situés entre le quai Nord du bassin et le Boulevard Emile Delmas devront s'organiser selon une trame orthogonale dont l'axe principal est constitué par « la Chaussée de ceinture Nord » et respecter une unité d'épannelage. Des percées visuelles à partir du Boulevard Emile Delmas vers le bassin pourront à terme être ménagés.

Le Boulevard Delmas sera terminé par un grand dégagement vers le large, comme indiqué au Plan Réglementaire.

▪ RESPECT DE L'ARCHITECTURE PORTUAIRE

L'esprit des anciens entrepôts en pierre présents sur le site (formes et matériaux) doit apparaître dans les réalisations d'architecture contemporaine.

Les quais et les murs de maçonneries en meulières doivent être conservés, ces éléments sont un témoin important de l'histoire du port. S'il y a reconstruction de quais et de murs, les nouveaux éléments devront reprendre le même type d'appareillage. En cas de constructions de nouveaux quais, les techniques utilisées devront s'harmoniser avec les anciennes maçonneries.

La base des sous-marins est un véritable fond de scène pour le bassin ; un cône de vue sur la base devra être préservé. Concernant sa probable reconversion, certains projets semblables de reconversion de base sous-marine de même esprit, comme à Saint-Nazaire (musée en lien avec les activités du port, les Chantiers navals) ou à Lorient (pôle d'activité nautique et sportive), peuvent servir d'exemple. Le projet devra s'insérer au mieux dans le bâti existant et définir les éventuels ajouts de constructions avec la volonté de rendre sensible la présence massive du volume de béton de la base.

5.12- ZIP : Prescriptions particulières pour la ZIP 3

a- DESCRIPTION

Superficie : 47 hectares

La ZIP.3 concerne le secteur du marais de Tasdon, où s'est engagée une réflexion d'évolution (partie Ouest). Il reste quelques étiers de l'ancien marais encore en place, et les traces du parcellaire ont conservé cette histoire.

Elle se trouve au contact des îlots de l'ancien faubourg de Tasdon dont les arrières offrent une image négative à l'entrée de la ville.

Dans ce secteur, la Z.P.P.A.U.P. vise à rechercher un équilibre entre la protection des éléments naturels d'intérêt et la requalification de la limite urbaine.

b- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

Tout projet développé sur ce secteur devra obéir à cet équilibre, qui se traduira par des règles précises à la fois de gestion des espaces naturels et de qualité de façade urbaine.

