Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le 03/10/2025
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_105-DE

Délibération n°2025/105

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 30
Pouvoirs : 04
Votants : 34

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusés : M. Miguel GARCIA
M. Jean-Claude VACHER

Procurations : Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents : Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_105-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Subventions

OBJET : Demande d'une subvention auprès de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne et du Conseil Départemental de la Gironde dans le cadre des diagnostics des systèmes d'assainissement collectif pour les communes d'Eynesse, Les-Lèves-et-Thoumeyragues, La Roquille, Margueron et Pellegrue.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur REIX, Vice-président.

Vote pour : **34 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Monsieur le Vice-président en charge de l'Eau et Assainissement propose de délibérer en vue de solliciter des subventions auprès de l'Agence de l'Eau Adour Garonne et du Conseil Départemental de la Gironde, pour les diagnostics périodiques des systèmes d'assainissement collectif cités. L'enveloppe foncière de ces opérations est estimée à 128 342,90 € HT.

Monsieur le Vice-président, rappelle que les diagnostics périodiques des systèmes d'assainissement collectif doivent être établis tous les 10 ans. Il indique que ces travaux peuvent bénéficier d'une subvention auprès de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, à hauteur de 50 % du montant des travaux. Une aide financière de 10 % de la part du Conseil Départemental de la Gironde peut être également délivrée.

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** le projet présenté ci-dessus ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_105-DE

➢ **APPROUVE** le plan de financement présenté ci-dessous ;

PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL			
	DÉPENSES HT	**RECETTES**	**%**
Étude diagnostique	107 258,25 €		
Conduite de l'opération /assistance à maîtrise d'ouvrage	7 239,93 €		
Remise à la côte des regards	12 060,00 €		
Divers	3 441,82 €		
Autofinancement		52 000,00 €	40 %
Subvention du Conseil Départemental de la Gironde (10 %)		13 000,00 €	10 %
Subvention de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne (Taux demandé 50%)		65 000,00 €	50 %
TOTAUX	**130 000,00 €**	**130 000,00 €**	**100 %**

➢ **HABILITE** Monsieur le Président à solliciter le concours financier de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, pour les travaux mentionnés ci-dessus ;

➢ **HABILITE** Monsieur le Président à solliciter le concours financier du Conseil Départemental de la Gironde, pour les travaux mentionnés ci-dessus ;

➢ **PRECISE** que les crédits budgétaires seront inscrits au budget Assainissement Collectif de la Communauté de Communes du Pays Foyen ;

➢ **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches et signer tous documents nécessaires au bon déroulement de ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_106-DE

Délibération n°2025/106

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 30
Pouvoirs : 04
Votants : 34

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusés : M. Miguel GARCIA
M. Jean-Claude VACHER

Procurations : Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents : Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_106-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Autres domaines de compétences

Sous-domaine : Autres domaines de compétences des communes

OBJET : Modification relative au lancement d'un marché de service en procédure adaptée pour la réalisation d'une étude diagnostique de 4 systèmes d'assainissement - eaux usées.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur REIX, Vice-président.

Vote pour : **34 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la délibération n° B-2025-003 du 17 juin 2025 validant le lancement d'un marché de service en procédure adaptée relatif à la réalisation d'une étude diagnostique de 4 systèmes d'assainissement collectif - eaux usées sur les communes d'Eynesse, La Roquille, Les-Lèves-et-Thoumeyragues et Margueron ;

Considérant qu'il apparait opportun d'inclure, dans le cadre de cette consultation, le système d'assainissement collectif - eaux usées de la Commune de Pellegrue afin de connaitre les problèmes existants sur le réseau et de mettre au point un programme de travaux en vue de les résoudre.

Monsieur le Vice-président précise que le montant estimé du marché restera inférieur aux seuils de procédure formalisée.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_106-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'ajout du système d'assainissement collectif - eaux usées de Pellegrue dans le cadre de la consultation relative à la réalisation d'une étude diagnostique qui portera ainsi sur 5 systèmes d'assainissement collectifs - eaux usées ;

- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Président afin de mener à bien la préparation et le lancement de la procédure adaptée ouverte (choix des supports de publicité, choix des critères de jugement des offres…).

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Délibération n°2025/107

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sandrine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Autres domaines de compétences

Sous-domaine : Autres domaines de compétences des communes

OBJET : Adoption des Rapports sur le Prix et la Qualité des Services (RPQS) publics d'assainissement collectif et non-collectif et d'adduction d'eau potable - Exercice 2024.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur REIX, Vice-président, Monsieur ULMANN.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Monsieur le Vice-président rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS) d'eau potable et d'assainissement collectif et non-collectif.

Ces rapports doivent être présentés à l'assemblée délibérante dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération. En application de l'article D.2224-7 du CGCT, les présents rapports et leurs délibérations seront transmis dans un délai de 15 jours, par voie électronique, au Préfet et au système d'information prévu à l'article L. 213-2 du code de l'environnement (le SISPEA). SISPEA correspond à l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement (www.services.eaufrance.fr).

Le RPQS doit contenir, a minima, les indicateurs décrits en annexes V et VI du CGCT. Ces indicateurs doivent, en outre, être saisis par voie électronique dans le SISPEA dans ce même délai de 15 jours.

Un exemplaire de ces rapports doit également être transmis aux communes adhérentes, pour être présenté à leur conseil municipal dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice.

Les présents rapports sont publics et permettent d'informer les usagers du service, notamment par une mise en ligne sur le site de l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement.

De même, en application de l'article L 1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Vice-président propose aux membres du Conseil de communauté de prendre acte des rapports annuels des délégataires également présentés.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **ADOPTE** les rapports sur le prix et la qualité du service public d'eau potable et d'assainissement collectif et non collectif, présentés au titre de l'année 2024 et annexés à la présente délibération ;

- **INDIQUE** que ces rapports seront mis à la disposition du public ;

- **PREND ACTE** des rapports annuels des délégataires en matière d'eau potable et d'assainissement.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

L'INFO assainissement

La feuille d'information sur l'assainissement collectif

2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Territoires de Sainte Foy la Grande, Pellegrue, Port Sainte Foy et Ponchapt

Extrait du rapport annuel 2024 sur le prix et la qualité du service public Disponible à la Communauté de Communes du Pays Foyen

ORGANISATION

Intercommunale

Le service d'assainissement collectif de de la Communauté de Communes du Pays Foyen sur les territoires de Sainte Foy la Grande, Port Sainte Foy et Ponchapt et Pellegrue regroupe les communes de : Pellegrue, Eynesse, La Roquille, Les Lèves-Et-Thoumeyragues, Margueron, Pineuilh, Saint-Andre-Et-Appelles, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Sainte-Foy-La-Grande, Saint-Philippe-Du-Seignal et Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt.

La population desservie totale du périmètre du contrat est estimée à **12 292 habitants**.

11 communes adhérentes

EXPLOITATION

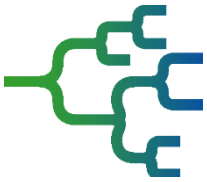
par la société VEOLIA EAU
En affermage

La société VEOLIA EAU a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.
La Communauté de Communes du Pays Foyen garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

COLLECTE DES EAUX USÉES

Un réseau de 104,5 km

Le réseau collecte les eaux usées provenant de **5 870 habitations** ou immeubles et **21 entreprises de dépotage**.
Le réseau est composé de 104,5 km de canalisations, 2 stations sous vides et 53 postes de refoulement.



ÉPURATION

7 stations

Les eaux usées sont traitées par :
- la Lagune de MARGUERON : 300 EH,
- la Station d'épuration de PINEUILH : 15 000 EH,
- la Station d'épuration d'EYNESSE : 500 EH,
- la Station d'épuration des LEVES-ET-THOUMEYRAGUES : 216 EH,
- la Station d'épuration de LA ROQUILLE : 130 EH.
- La Station d'épuration de PELLEGRUE : 940 EH.
- La Station d'épuration de PORT SAINTE FOY : 2000 EH.

QUALITÉ DU SERVICE

Pour 2024, le service chargé de la Police des eaux n'a pas encore transmis les résultats officiels de performance des ouvrages d'épuration.

Le taux de conformité des 7 stations devrait être de 100 % soit un taux global également de 100 %.

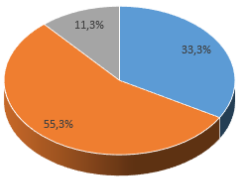
PRIX

Sainte Foy : 564,64 € pour 120 m³

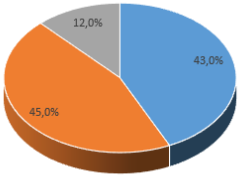
Port Sainte Foy : 437,70 € pour 120 m³

Le prix du service comprend une partie fixe (abonnement) et un prix au m³ consommé.
Au total, un abonné domestique consommant 120 m³ payera en 2025 :
Territoire de Sainte Foy la Grande : 564,64 € avec une **variation par rapport à 2024 de 0%.** Sur ce montant, 33,3% revient à l'exploitant, 55,3% à la collectivité, 11,4% en taxes.

Territoire de Port Sainte Foy : 437,70 € avec une **variation par rapport à 2024 de 5,22%.** Sur ce montant, 43% revient à l'exploitant, 45% à la collectivité, 12% en taxes.



Répartition des montants (Sainte Foy la Grande)



Répartition des montants (Port Sainte Foy)

TRANSPARENCE

www.services.eaufrance.fr

Les données du service, tarifs et performance, sont mises en ligne sur l'observatoire des services publics d'eau et d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

L'INFEau

2024

Extrait du rapport annuel 2024 sur le prix et la qualité du service public disponible à la Communauté de Communes du Pays Foyen

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Territoires de Sainte Foy la Grande et Pellegrue

TERRITOIRE

14 025 habitants

Le service d'eau potable de la Communauté de Communes du Pays Foyen sur les territoires de Sainte Foy la Grande et Pellegrue regroupe les communes de : Auriolles, Landerrouat, Listrac-De-Dureze, Massugas, Pellegrue, Caplong, Eynesse, La Roquille, Les Leves-Et-Thoumeyragues, Ligueux, Margueron, Pineuilh, Riocaud, Saint-Andre-Et-Appelles, Saint-Avit-De-Soulege, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Sainte-Foy-La-Grande, Saint-Philippe-Du-Seignal et Saint-Quentin-De-Caplong.

La population desservie est de **14 025 habitants**.

19 communes adhérentes sur les territoires de Sainte Foy la Grande et Pellegrue

EXPLOITATION

par la société SOGEDO
En affermage

La société SOGEDO a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service.
La collectivité garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.
L'eau est distribuée à **7 724 abonnés** (-0,08 % par rapport à 2023).

PRODUCTION

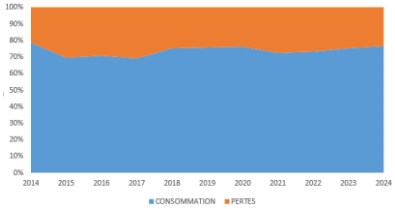
5 ressources

Des ressources propres à la collectivité : 5 forages ont fourni 1 147 827 m³ d'eau traitée (-0,06 % par rapport à 2023).

DISTRIBUTION

Un réseau de 455,52 km
810 875 m³ consommés

En 2024, les abonnés domestiques ont consommé 608 157 m³ soit en moyenne **119 litres par habitant et par jour** et les abonnés industriels ou gros consommateurs 202 718 m³, soit un total de 810 875 m³ (en augmentation de 1,77 % par rapport à 2023).
Compte tenu des fuites (pour partie inévitables) et des besoins en eau du service (purges du réseau, poteaux incendie, lavages des réservoirs, …), **le rendement du réseau est de 76,80 %** en 2024 (il était de 75,40 % en 2023).
Le taux de renouvellement annuel du réseau est de 1,33 %.



Répartition des volumes consommations / pertes

QUALITÉ

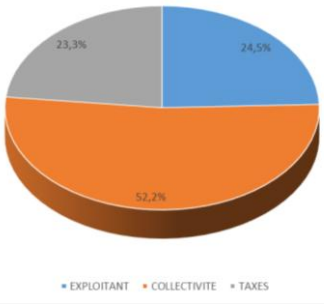
Bonne

Le bilan fourni par l'ARS indique que l'eau de la collectivité est de bonne qualité.
La démarche de protection de la ressource en eau est en cours de finalisation.

PRIX

315,098€ pour 120 m³

Le prix du service comprend une partie fixe (abonnement) et un prix au m³ consommé.
Au total, un abonné domestique consommant 120 m³ payera, en 2025, 337,35 € (sur la base du tarif du 1er janvier 2024, toutes taxes comprises), **avec une variation par rapport à 2024 de +3,63 % sur les deux territoires.**
Sur ce montant, 24,5 % reviennent à l'exploitant pour l'entretien et le fonctionnement, 52,2 % reviennent à la collectivité pour les investissements et les taxes s'élèvent à 23,3 %.



Répartition des montants collectés

TRANSPARENCE

www.services.eaufrance.fr

Les données du service, tarifs et performance, sont mises en ligne sur l'observatoire des services publics d'eau et d'assainissement.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

2 avenue Georges Clémenceau - BP 74 - 33220 PINEUILH
Tél : 05 57 46 20 58 - Courriel : contact@paysfoyen.fr

Rapport sur le Prix et la Qualité du service public de l'Assainissement non collectif

EXERCICE 2024

Rapport relatif au prix et à la qualité du service public d'assainissement non-collectif pour l'exercice 2024 présenté conformément à l'article L. 2224-5 du code général des collectivités territoriales.

Document établi le 14 août 2025

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Caractérisation technique du service public

➢ PRÉSENTATION DU TERRITOIRE DESSERVI

Le service est géré au niveau ☐ **communal**
☑ **intercommunal**

- Territoire desservi (communes adhérentes au service, secteurs et hameaux desservis, etc.) : AURIOLLES, CAPLONG, EYNESSE, LA ROQUILLE, LANDERROUAT, LES-LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES, LIGUEUX, LISTRAC-DE-DURÈZE, MARGUERON, MASSUGAS, PELLEGRUE, PINEUILH, PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT, RIOCAUD, SAINT-ANDRÉ-ET-APPELLES, SAINT-AVIT-DE-SOULÈGE, SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE, SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL, SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG, SAINTE-FOY-LA-GRANDE

➢ MODE DE GESTION DU SERVICE

Le service est exploité en régie depuis 2017.

➢ ESTIMATION DE LA POPULATION DESSERVIE (D301.0)

Le service public d'assainissement non collectif dessert environ 6700 foyers, pour un nombre total d'habitants résidents sur le territoire du service de 16 570.

Il s'agit d'un indicateur descriptif, qui permet d'apprécier l'étendue des prestations assurées par le service. Il se calcule en faisant la somme des points indiqués dans les tableaux A et B ci-dessous.
Attention : le tableau B n'est pris en compte que si le total obtenu pour le tableau A est égal à 100.

➢ MODALITÉS DE TARIFICATION

Les tarifs applicables aux 31/12/2023 et 31/12/2024 sont les suivants :

Tarifs	Au 31/12/2023	Au 31/12/2024
Missions obligatoires		
Tarif du contrôle des installations neuves en € (examen de la conception + vérification de l'exécution)	226	226
Tarif du contrôle des installations existantes en € (vérification périodique)	92	92
Tarif du contrôle des installations existantes en € (vérification initiale)	125	125

La délibération B-2023-006 fixe les tarifs des prestations aux usagers au 31/12/2023. Elle a été adoptée par le Conseil Communautaire du 29 mars 2023. Ces tarifs ont été effectifs à compter du 1er juillet 2023.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

➢ TAUX DE CONFORMITÉ DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (P301.3)

Cet indicateur a vocation à évaluer la protection du milieu naturel découlant de la maîtrise des pollutions domestiques. Pour ce faire, il mesure le niveau de conformité de l'ensemble des installations d'assainissement non collectif sur le périmètre du service, en établissant un ratio entre :

- d'une part le nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité connue et validée par le service **depuis la création du service jusqu'au 31/12/24**,
- d'autre part le nombre total d'installations contrôlées **depuis la création du service jusqu'au 31/12/24**.

Attention : cet indice ne doit être calculé que si l'indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif est au moins égal à 100.

$$\text{taux de conformité des dispositifs d'assainissement collectif} = \frac{\text{nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformités}}{\text{nombre total d'installations contrôlées}} * 100$$

	Exercice 2023	Exercice 2024	Taux de variation (entre 2023 et 2024)
Nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité	896	918	+ 2,4 %
Nombre d'installations contrôlées depuis la création du service	2939	2956	+ 0,5 %
Autres installations contrôlées ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement	1083	1092	+ 0,8 %
Part des installations conformes en %	30,5 %	31,1 %	+ 0,6 point
Part des installations non polluantes (%)	67,3 %	68 %	+ 0,7 point

Les recettes et les dépenses en lien avec les travaux réalisés durant l'exercice budgétaire **2024** sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

	Dépenses	Recettes
Section d'exploitation	28998,85 €	35 380,49 €
Section d'investissement	0 €	16 605,05

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

2, Avenue Georges Clémenceau - BP 74 - 33220 PINEUILH

Tél : 05 57 46 20 58 E-mail : contact@paysfoyen.fr

Rapport sur le Prix et la Qualité du service Public de l'Assainissement Collectif

> Territoires : Sainte-Foy-La-Grande
> Pellegrue
> Port Sainte Foy et Ponchapt

> Exercice 2024 – Indice A

Rapport relatif au prix et à la qualité du service public d'assainissement pour l'exercice 2024 présenté conformément à l'article L. 2224-5 du code général des collectivités territoriales

Assistance
Dimensionnement
Vérification
Infrastructures
Construction
Eau
ADVICE INGENIERIE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

SOMMAIRE

1. CARACTERISATION TECHNIQUE DU SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT 4
1.1. Organisation administrative du service 4
1.2. Estimation de la population desservie 5
1.3. Conditions d'exploitation du service 5
1.4. Prestations assurées dans le cadre du service 5
1.5. Nombre d'abonnements 5
1.6. Volumes facturés 7
1.7. Caractéristiques du réseau de collecte et de transfert 7
1.8. Ouvrage d'épuration des eaux usées 7
1.8.1 Station d'épuration de PELLEGRUE 7
1.8.2 Station d'épuration d'EYNESSE 9
1.8.3 Station d'épuration des LEVES-ET-THOUMEYRAGUES 10
1.8.4 Station d'épuration de MARGUERON 11
1.8.5 Station d'épuration de LA ROQUILLE 12
1.8.6 Station d'épuration de PINEUILH 13
1.8.7 Station d'épuration de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT 16
1.9. Glossaire 18
2. TARIFICATION ET RECETTES DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF 19
2.1. Tarifs en vigueur 19
2.1.1 Territoires de SAINTE FOY LA GRANDE, PINEUILH ET PELLEGRUE 19
2.1.2 Territoire de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT 20
2.2. Prix du service 20
2.3. Redevance de modernisation des réseaux de collecte par commune 20
2.4. Le prix de l'assainissement 21
2.4.1 Evolution du tarif de l'assainissement 21
2.5. Recettes 24
2.6.1 Recettes de la collectivité* 24
2.6.2 Recettes de l'exploitant 24

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

3. INDICATEURS DE PERFORMANCE DU SERVICE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF 25
3.1. Connaissance et gestion patrimoniale du réseau 25
3.2. Conformité de la collecte 27
3.3. Conformité des équipements et de la performance des ouvrages d'épuration 27
3.4. Conformité de l'évacuation des boues 27
4. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DU SERVICE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF 28
4.1. Travaux engagés au cours de l'exercice 28
4.2. État de la dette 29
4.3. Amortissements réalisés 29
4.4. Présentation des projets à l'étude et des programmes de travaux adoptés, en vue d'améliorer la qualité du service à l'usager et les performances environnementales du service 29
5. ACTIONS DE SOLIDARITE ET DE COOPERATION DECENTRALISEE DANS LE DOMAINE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF 31
5.1. Aide au paiement des factures d'eau des personnes en situation de précarité 31
5.2. Opérations de coopération décentralisée 31
6. PRIX GLOBAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF. 32
6.1. Territoires de SAINTE FOY LA GRANDE et PELLEGRUE 32
6.2. Territoire de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT 33

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.CARACTERISATION TECHNIQUE DU SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT

1.1. Organisation administrative du service

La Communauté de Communes du Pays Foyen a repris depuis le 1er Janvier 2014 la compétence Assainissement collectif de la commune de Pellegrue et du S.I.A.E.P.A. du canton de Sainte Foy la Grande. La Communauté de Communes du Pays Foyen regroupe les communes de :

AURIOLLES	LISTRAC-DE-DUREZE	SAINT ANDRE ET APPELLES
CAPLONG	MARGUERON	SAINT AVIT DE SOULEGES
EYNESSE	MASSUGAS	SAINT AVIT SAINT NAZAIRE
LANDERROUAT	PELLEGRUE	SAINTE FOY LA GRANDE
LA ROQUILLE	PINEUILH	SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL
LES LEVES ET THOUMEYRAGUES	PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT	SAINT QUENTIN DE CAPLONG
LIGUEUX	RIOCAUD	

Le périmètre du présent rapport se rapporte à l'exploitation du service de l'assainissement collectif sur les territoires dits de « SAINTE FOY LA GRANDE », « PELLEGRUE » ainsi que la communes de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT depuis 2023 :

EYNESSE	SAINTE-FOY-LA-GRANDE,	
LA ROQUILLE	SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL,	
LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES	PELLEGRUE	
MARGUERON	PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT	
PINEUILH		
SAINT-ANDRE-ET-APPELLES,		
SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE,		

Les périmètres comprennent **7 systèmes d'assainissement collectif** indépendants.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.2. Estimation de la population desservie

La population desservie par un réseau de collecte des eaux usées est estimée **12 292 habitants**.

1.3. Conditions d'exploitation du service

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société **VEOLIA EAU** en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2021. La durée du contrat est de 12 ans. Il prend fin le 31 décembre 2032.

Le territoire de PORT SAINTE FOY et PONCHAPT a été intégré au territoire depuis le 1er Janvier 2023.

1.4. Prestations assurées dans le cadre du service

Les prestations confiées à la société VEOLIA sont les suivantes :

Gestion du service	Application du règlement du service, fonctionnement, surveillance et entretien des installations
Mise en service	Assainissement complet
Entretien	De l'ensemble des ouvrages
Renouvellement	Des branchements, des collecteurs <6m, des équipements électromécaniques, des ouvrages de traitement
Prestations particulières	Contrôle des branchements, curage hydrodynamique, mise à niveau des cadres et tampons (hors opérations de voir, traitement des boues)

La collectivité prend en charge :

Renouvellement	De la voirie, des collecteurs, des postes de relèvement, des stations d'épuration, du génie civil

1.5. Nombre d'abonnements

Abonnements	2022	2023	2024	Variation
Nombre d'abonnements domestiques	4877	5 825	5 870	0,77%
Nombre d'abonnements non domestiques / Entreprises de dépotage des matières de vidange (avec conventions de déversement)	15	22	21	-4,55%
Nombre total d'abonnements	**4 880**	**5 847**	**5 891**	**0,75%**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Abonnements	2022	2023	2024	Variation
EYNESSE	102	PAS DE DONNEES	115	
LA ROQUILLE	48	PAS DE DONNEES	52	
LESLEVES-ET-THOUMEYRAGUES	63	PAS DE DONNEES	54	
MARGUERON	92	PAS DE DONNEES	96	
PELLEGRUE	280	PAS DE DONNEES	253	
PINEUILH	2067	PAS DE DONNEES	2161	
SAINT-ANDRE-ET-APPELLES	134	PAS DE DONNEES	139	
SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	375	PAS DE DONNEES	397	
SAINTE-FOY-LA-GRANDE	1548	PAS DE DONNEES	1522	
SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL	182	PAS DE DONNEES	188	
PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT		850	893	5,06%
NOMRE TOTAL D'ABONNEMENTS DOMESTIQUES	**4 891**	**5 825**	**5 870**	**0,77%**

Abonnements	2024
SECTEUR SAINTE FOY LA GRANDE	4724
SECTEUR PELLEGRUE	253
SECTEUR PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT	893
NOMRE TOTAL D'ABONNEMENTS DOMESTIQUES	**5870**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.6. Volumes facturés

Volumes [m³]	2022	2023	2024	Variation
Volume vendu aux abonnés domestiques [m³]	402 309	399 041	417 293	4,57%
Volume de dépotage des matières de vidange [m³]	5829	3548	5227	47,32%
Total des volumes facturés [m³]	**408 138**	**402 589**	**422 520**	**4,95%**

1.7. Caractéristiques du réseau de collecte et de transfert

	2022	2023	2024	Variation
Total réseaux (km)	91,0	97,1*	104,5	7,62%
Dont collecteurs gravitaires	49,765	53,692*	57,396	6,90%
Dont canalisations de refoulement + canalisations sous vide	41,271	43,408*	47,104	8,51%
Nombre de déversoirs d'orage	6	6	6	0,00%
Nombre de stations sous vide	2	2	2	0,00%
Nombre de poste de relevage	52	53	53	0,00%

** Donnée corrigée depuis le RPQS de l'exercice 2023.*

1.8. Ouvrage d'épuration des eaux usées

1.8.1 Station d'épuration de PELLEGRUE

> **Caractéristiques principales :**

- Type de station : Traitement biologique par lits bactériens + filtre à sable plantés de roseaux
- Commune d'implantation : PELLEGRUE
- Capacité nominale : 940 Equivalent habitant
- Mise en service : 18/10/2013
- Milieu récepteur du rejet : Le Vallon confluent Durèze
- Nombre d'abonnés raccordés : 272
- Population estimée raccordée : 465 hab. (cf. bilan SATESE)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

> **Capacité nominale :**

Paramètre	DBO_5	Débit référence
Capacité	56,4 kg/j	141 m^3/j

> **Prescriptions de rejet** (arrêté préfectoral du 09/10/2019) :

Paramètre :	Rendement (%)		Concentration maximale (mg/l)	Concentration rédhibitoire (mg/l)
DBO5	60 %	ou	35	70
DCO	60 %	ou	200	400
MES	50 %	ou	35	85
NH+4			15	
NTK			20	
Ptotal			1,50	
Ortho phosphates			4,50	

> **Charges reçues par l'ouvrage : (à partir du bilan réalisé par le SATESE le 10/06/2024)**

Paramètre	DBO_5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Concentration en sortie (mg/L)	**<3**	**46**	**8**	6,9	20,08	**2,3**

Le volume journalier moyen est établi à 64,6 m^3/j (60 m^3/j en 2023).

Les concentrations mesurées en sortie de station sont inférieures aux concentrations fixées dans l'arrêté spécifique (excepté pour le paramètre phosphore).

Le suivi physico-chimique et biologique au niveau du suivi du ruisseau « La Durèze » n'est plus demandé à partir de 2022 - suite à une décision du groupe de travail PDOM (Agence de l'Eau, DDTM, OFB et SATESE)

> **Quantité de boues issues de cet ouvrage [tMS] :**

	2022	2023	2024	Variation
Tonnage de boues produites en tonnes de matière sèche	-	-	-	-

PM : Une étude diagnostique a été effectué en 2012. Conformément à l'arrêté du 21 Juillet 2015, un diagnostic du système d'assainissement eaux usées doit être réalisé suivant une fréquence n'excédant pas 10 ans.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.8.2 Station d'épuration d'EYNESSE

> **Caractéristiques principales :**

- Commune d'implantation : EYNESSE
- Date de mise en service : Janvier 2009
- Type de station : Traitement biologique par filtre planté
- Capacité nominale : 500 Equivalent habitant
- Milieu récepteur du rejet : Ruisseau en amont du Ponceau
- Nombre d'abonnés raccordés : 101*
- Population estimée raccordée : 185 hab*. (cf. bilan SATESE)

** Hors nouveaux abonnés suite aux travaux d'extension du secteur des Petits et Grands Régniers finalisés en Août 2024.*

> **Capacités nominales d'épuration :**

Paramètre	DBO_5	Débit référence
Capacité	30 kg/j	75 m^3/j

> **Prescriptions de rejet** (arrêté préfectoral ou récépissé : 17/01/2022) :

Paramètre :	Rendement (%)		Concentration maximale (mg/l)	Concentration rédhibitoire (mg/l)
DBO5	60 %	ou	35	70
DCO	60 %	ou	200	400
MES	50 %	ou		85

> **Charges reçues par l'ouvrage :**

Paramètre	2020	2021	2022	2023	2024
Volume journalier moyen estimé (m^3/j) – cf. bilan SATESE	17,55	20,00	NC	NC	13,80

Paramètre	DBO_5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Concentration en sortie (mg/L)	**<3**	**41**	13	2,9	59,9	9,4

Les concentrations mesurées en sortie de station sont inférieures aux concentrations fixées dans l'arrêté spécifique.

Au niveau du suivi du ruisseau « le Limousin », compte tenu que ce dernier n'est pas identifié comme une masse d'eau et constitue un affluent très proche de la Dordogne et qu'au regard de la taille du système d'assainissement d'Eynesse, l'application du maximum abordable classe le système d'assainissement comme ne présentant pas une pression significative, et qu'après avis du groupe de pressions domestiques (groupe PDOM composé de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, du SATESE, de la DDTM et de l'OFB), la réalisation d'un suivi physico-chimique dans le milieu récepteur a été supprimé.

PM : Le diagnostic périodique du système d'assainissement doit être établi au plus tard le 31 décembre 2025 (cf. arrêté préfectoral).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.8.3 Station d'épuration des LEVES-ET-THOUMEYRAGUES

> Caractéristiques principales :

- Commune d'implantation : LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES
- Date de mise en service : Mars 2008
- Type de station : Traitement biologique par filtre planté
- Capacité nominale : 216 Equivalent habitant
- Milieu récepteur du rejet : Ruisseau La Gravouse
- Nombre d'abonnés raccordés : 89
- Population estimée raccordée : 158 hab. (cf. bilan SATESE)

> Capacités nominales d'épuration :

Paramètre	DBO_5	Débit référence
Capacité	13 kg/j	39 m^3/j

> Prescriptions de rejet (arrêté préfectoral ou récépissé : 11/01/2022) :

Paramètre :	Rendement (%)		Concentration maximale (mg/l)	Concentration rédhibitoire (mg/l)
DBO5	60 %	ou	35	70
DCO	60 %	ou	200	400
MES	50 %	ou		85

> Charges reçues par l'ouvrage :

Paramètres	2020	2021	2022	2023	2024
Volume journalier moyen estimé (m^3/j) – cf. bilan SATESE	14,6	12,7	13,0	NC	12,0

Paramètre	DBO_5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Concentration en sortie (mg/L)	**<3**	**<30**	<2	3,5	27,7	8

Les concentrations mesurées en sortie de station sont inférieures aux concentrations fixées dans l'arrêté spécifique.

Les deux étages de cette unité de traitement ne permettent pas de traiter dans de bonnes conditions les eaux usées de la commune. En effet, depuis plusieurs années les bordures des filtres s'affaissent, induisant un risque d'écoulement d'eaux brutes sur le sol. De plus, cette anomalie ne permet pas à l'exploitant de réaliser les opérations nécessaires à l'éradication du liseron par ennoyage sur le premier étage. Malgré les problèmes rencontrés sur les filtres, les performances de la station sont satisfaisantes. Les concentrations en azote traduisent une bonne respiration des deux filtres.

Au niveau du suivi d'incidence sur le ruisseau « La Gravouse », compte tenu de l'absence récurrente d'impact des effluents traités et suite à une décision du groupe PDOM (groupe composé de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, du SATESE, de la DDTM et de l'OFB), la prescription relative à la réalisation d'un suivi physico-chimique du milieu récepteur a été supprimée.

PM : Le diagnostic périodique du système d'assainissement doit être établi au plus tard le 31 décembre 2025 (cf. arrêté préfectoral).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.8.4 Station d'épuration de MARGUERON

> Caractéristiques principales :

- Commune d'implantation : MARGUERON
- Date de mise en service : Octobre 1986
- Type de station : Traitement biologique par lagunage naturel
- Capacité nominale : 300 Equivalent habitant
- Milieu récepteur du rejet : fossé puis La FONCHOTTE
- Nombre d'abonnés raccordés : 86 (2021)
- Population estimée raccordée : 150 hab. (cf. bilan SATESE)

> Capacités nominales d'épuration :

Paramètre	DBO_5	DCO	MES	NKj	Pt	Débit référence
Capacité	18 kg/j	36 kg/j	21 kg/j	2,6 kg/j	1,2 kg/j	45 m^3/j

> Prescriptions de rejet (arrêté préfectoral ou récépissé : 11/01/2022) :

Paramètre :	Rendement (%)		Concentration maximale (mg/l)	Concentration rédhibitoire (mg/l)
DBO5	60 %	ou	35	70
DCO	60 %	ou	200	400
MES	50 %	ou		150

> Charges reçues par l'ouvrage :

En l'absence de dispositifs permettant de mesurer les débits en entrée et sortie de station, la charge hydraulique reçue sur la station ne peut être estimée.

Paramètre	DBO_5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Concentration en sortie (mg/L)	**7**	**98**	50	16	16,07	2,2

Les concentrations mesurées en sortie de station sont inférieures aux concentrations fixées dans l'arrêté spécifique (résultats améliorés depuis la visite précédente).

En conclusion, les résultats d'analyses confirment le bon fonctionnement global du lagunage. Toutefois, plusieurs points de vigilance doivent être signalés : la présence de ragondins, l'état dégradé de la géomembrane du dernier bassin susceptible d'entraîner des infiltrations et une baisse du niveau d'eau, ainsi que la présence inexpliquée d'effluent urbain à l'extérieur de la station au niveau du rejet, pouvant traduire un défaut d'étanchéité. Ces éléments appellent à un suivi renforcé et, si nécessaire, à des interventions correctives afin de garantir la pérennité et la performance du dispositif.

Une bathymétrie des 3 lagunes a été réalisée en 2022.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Au niveau du suivi du ruisseau « Le Fonchotte », l'absence d'impact du rejet au regard des analyses réalisées et suite à une décision du groupe de travail PDOM (Agence de l'Eau, DDTM, OFB et SATESE), le suivi physico-chimique n'est plus demandé à partir de 2022.

PM : Le diagnostic périodique du système d'assainissement doit être établi au plus tard le 31 décembre 2025 (cf. arrêté préfectoral).

1.8.5 Station d'épuration de LA ROQUILLE

> Caractéristiques principales :

- Commune d'implantation : LA ROQUILLE
- Date de mise en service : Mai 2012
- Type de station : Traitement biologique par filtre planté
- Capacité nominale : 130 Equivalent habitant
- Milieu récepteur du rejet : Les SANDAUX après infiltration
- Nombre d'abonnés raccordés : 35
- Population estimée raccordée : 68 hab. (cf. bilan SATESE)

> Capacités nominales d'épuration :

Paramètre	DBO5	DCO	MES	NKj	Pt	Débit
Capacité	8 kg/j	15,6 kg/j	11,7 kg/j	1,95 kg/j	0,26 kg/j	20 m^3/j

> Prescriptions de rejet (arrêté préfectoral ou récépissé : 11/01/2022) :

Paramètre :	Rendement (%)		Concentration maximale (mg/l)	Concentration rédhibitoire (mg/l)
DBO5	60 %	ou	35	70
DCO	60 %	ou	200	400
MES	50 %	ou		85

> Charges reçues par l'ouvrage :

Paramètres	2020	2021	2022	2023	2024
Volume journalier moyen estimé (m^3/j) – cf. bilan SATESE	6,76	5,80	5,99	5,30	6,40

Estimation à partir du compteur de la chasse du 1er étage

Paramètre	DBO_5	DCO	MES	NK	NGL	Pt
Concentration en sortie (mg/L)	**<3**	**46**	**5**	3,2	56,22	9,7

Le taux de collecte du réseau demeure faible au regard du nombre d'abonnés et du volume traité en station.

Les lits de roseaux présentent un développement de liserons, nécessitant une éradication pour préserver la pérennité du fonctionnement. Un premier traitement à la boue d'ail a été appliqué, mais son efficacité restera limitée sans entretien régulier des abords. Un second traitement, associé à un faucardage en fin d'été, est recommandé.

L'entretien des abords a été réalisé et devra être maintenu dans le temps. Enfin, les analyses en sortie confirment la qualité des eaux traitées, et les performances globales de la station sont jugées satisfaisantes.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Pour rappel, concernant le suivi d'incidence, compte tenu de l'infiltration totale des effluents et après avis du groupe PDOM (composé de l'Agence de l'Eau Adour Garonne, SATESE et DDTM), la prescription relative à la réalisation de contrôles de terrain et d'un suivi physico-chimique et biologique à réaliser dans le milieu récepteur le Sandaux est supprimée à partir de 2022.

1.8.6 Station d'épuration de PINEUILH

> **Caractéristiques principales :**

- Commune d'implantation : PINEUILH
- Mise en service : Février 1984 – réhabilitation en 2014/2015
- Type de station : Traitement biologique par boues activées
- Filière boues : silo épaississeur + presse à vis
- Capacité nominale : 15 000 Equivalent habitant
- Milieu récepteur du rejet : la DORDOGNE
- Nombre d'abonnés raccordés : 3966
- Population estimée raccordée : 6 937 hab. (cf. bilan SATESE)

> **Capacités nominales d'épuration :**

Paramètre	DBO_5	DCO	MES	Débit
Capacité	900 kg/j	1800 kg/j	1350 kg/j	2737 m^3/j

> **Prescriptions de rejet** « Arrêté préfectoral n° SEN/2014/02/26-07 d'autorisation du système d'assainissement de Pineuilh d'une capacité de 15000 EH du 25/11/2010 » :

Paramètre :	Rendement min. (%)	Concentration max. (mg/l)
DBO_5	80	25
DCO	75	125
MES	90	35

> **Charges reçues par l'ouvrage**

Charges hydrauliques - volumes mesurés (RAD 2024) :

Paramètre	2020	2021	2022	2023	2024
Volumes entrants (m^3/an)	576 312	540 337	441 286	550 055	562 874
Apports extérieurs (m^3/an)	8 345	11801	6 432	4 386	5 212
Volumes entrants moyen (m^3/j)	1 579	1 480	1 209	1 507	1 556
Volumes entrants max (m^3/j)	-	5 784	-	2 960	2 335 (Mars)
Volumes déversés en tête de station (m^3/an)	44	0	29	1 660	2 175

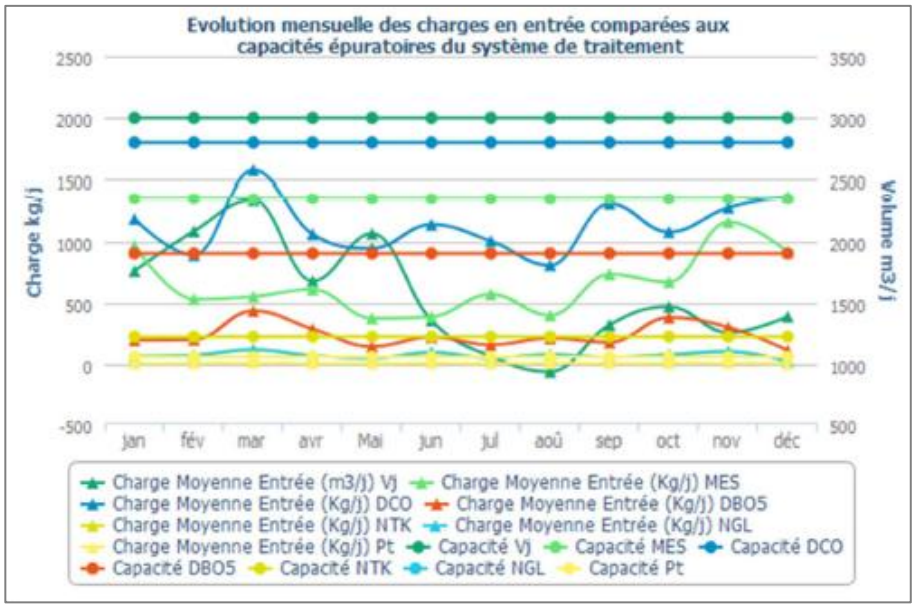
Le débit référence estimé est égal à 2 737 m^3/j (soit 90% par rapport à la capacité de l'ouvrage).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

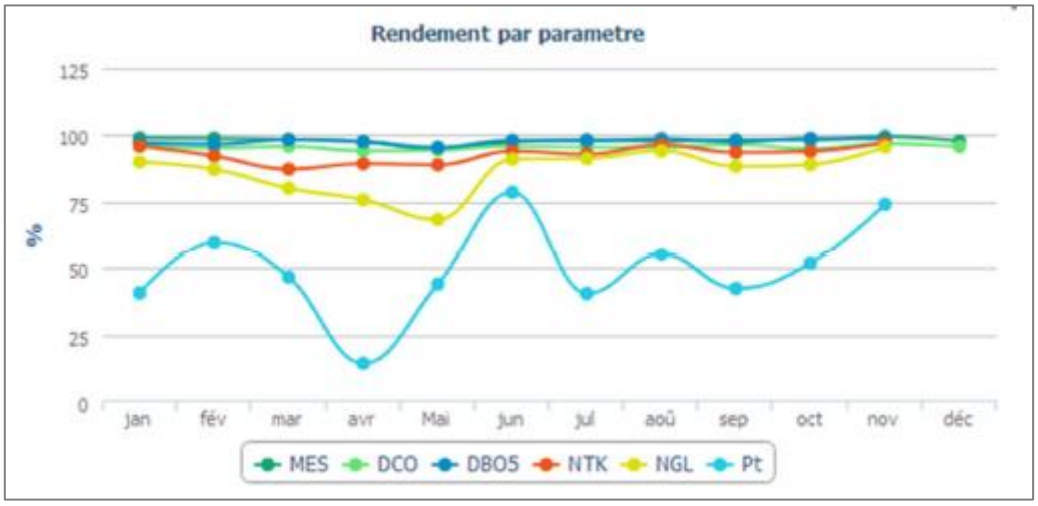
À partir des bilans d'auto surveillance (RAD 2024) :

Paramètre	MES	DCO	DBO_5	NTK	NGL	Pt
Nombre de bilans disponible	24	24	12	12	12	12
Charges brutes de substances polluantes ENTRANTES (Kg/an)	238351	414030	85930	26341,4	26544,5	3058,7
Charges brutes de substances polluantes SORTANTES (Kg/an)	4 304	18 122	1 890	1 991	3 670	1 536
Rendement de la station d'épuration	98,19 %	95,62 %	97,80 %	92,44 %	86,17 %	49,78 %
Concentration moyenne annuelle en sortie (mg/L)	**7,6**	**31,8**	**3,3**	3,5	6,4	2,7

Charges entrantes :



Performances épuratoires :



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Les concentrations mesurées en sortie de station sont inférieures aux normes de rejet.

> **Quantité de boues issues de cet ouvrage [tMS] :**

Paramètre	2020	2021	2022	2023	2024
Tonnage de boues produites en tonnes de matière sèche	262,3	264,2	240,3	195,1	239,8

Production de boues (extraction de la filière biologique) = 1 297,2 T

Les boues sont déshydratées et envoyées en compostage sur la plateforme de PAPREC AGRO à St Christophe de Double.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.8.7 Station d'épuration de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT

> **Caractéristiques principales :**

- Commune d'implantation : PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT
- Mise en service : Août 1980
- Type de station : Traitement biologique par boues activées
- Filière boues : presse à vis
- Capacité nominale : 2 000 Equivalent habitant
- Milieu récepteur du rejet : la DORDOGNE
- Nombre d'abonnés raccordés : 714 (cf. Bilan ATD24)
- Population estimée raccordée : NC

Capacité nominale :

Paramètre	DBO5	Débit de référence
Capacité	120 kg/j	300 m^3/j

> **Prescriptions de rejet :**

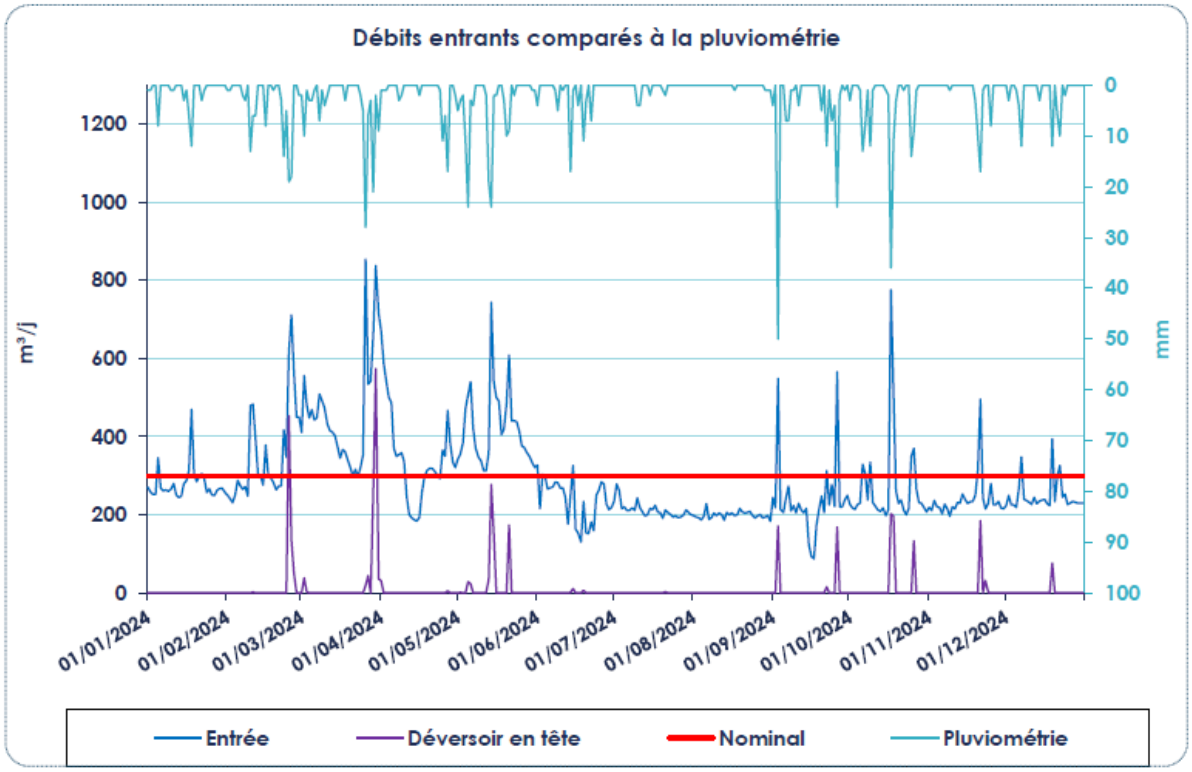
Milieu récepteur du rejet : la Dordogne
Autorisation de rejet : 1er octobre 2012

Paramètre :	Rendement (%)		Concentration maximale (mg/l)	Concentration rédhibitoire (mg/l)
DBO5	70 %	ou	25 mg/L	50 mg/L
DCO	75 %	ou	125 mg/L	250 mg/L
MES	90 %	ou	35 mg/L	85 mg/L

> **Volumes entrants :**

Volumes [m^3]	2020	2021	2022	2023	2024	Variation
Volume entrants annuels	102 275	120 356	77 616	94 088	106 723	13,43%
Volume journalier moyen	280	330	213	258	292	13,18%
Volume journalier max.			614	1 021	854	-16,36%
Nombre de dépassements			*20*	*69*	*117*	*69,57%*
Volumes déversés en tête de station	1 179	3 440	27	2 198	3 528	60,51%
Nombre de déversements non justifiés	*8*	*15*	*12*	*3*	*5*	*66,67%*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE



> **Charges reçues par l'ouvrage :**

Valeurs moyennes enregistrées sur la base de 12 bilans (hors point A2)

Paramètre	DBO_5	DCO	MES
Charges brutes de substances polluantes ENTRANTES	66 kg/j	197 kg/j	108 kg/j
Concentrations de substances polluantes SORTANTES	**5,17 mg/L**	**39,5 mg/L**	**12,8 mg/L**
Rendement de la station d'épuration	**98 %**	**95 %**	**97 %**

Sur l'année 2024, le volume moyen journalier arrivant en tête de station est de 292 m^3/j (soit 97% du débit référence). Le volume moyen entrant est en augmentation par rapport à 2023 (258 m^3/j), à corroborer avec la pluviométrie.

Des dépassements réguliers de la capacité nominale de la station sont observés, en considérant la charge organique.

Les concentrations mesurées en sortie et les rendements épuratoires sont satisfaisants.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Des dysfonctionnements importants ont été relevés dans le cadre du diagnostic de l'ouvrage :

- Intrusions importantes d'eaux claires parasites lors d'événements pluvieux
- Retour d'eaux traitées dans le canal de comptage qui permet de mesurer les effluents déversés directement au milieu naturel - la valeur enregistrée n'est donc pas représentative

Compte tenu des résultats du diagnostic de structure des ouvrages de la filière biologique, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN engagera à l'horizon 2030, le transfert des effluents collectés sur la commune de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT sur la station d'épuration PINEUILH / SAINTE FOY LA GRANDE. La faisabilité de l'opération a été étudié par le bureau d'étude EES AQUALIS dans le cadre de l'étude diagnostique du système d'assainissement collectif PINEUILH / SAINTE FOY LA GRANDE.

> **Quantité de boues issues de l'ouvrage [tMS] :**

Paramètre	2023	2024	Variation
Tonnage de boues produites en tonnes de matière sèche	20,6	20,7	0,49%

Production de boues (extraction de la filière biologique) = 126,2 T

Les boues sont déshydratées et envoyées en compostage sur la plateforme de PAPREC AGRO à St Christophe de Double.

1.9. Glossaire

Equivalent habitant : rejet de 60 grammes de DBO5 par jour.

DBO5 : Demande biologique en oxygène pendant 5 jours.
DCO : Demande chimique en oxygène.
MES : Matières en suspension.
NKj : Azote Kjeldhal.
NGL : Azote global.
Pt : Phosphore total.
tMS : tonne de matière sèche

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

2. TARIFICATION ET RECETTES DU SERVICE PUBLIC DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

2.1. Tarifs en vigueur

L'assemblée délibérante vote les tarifs concernant la part collectivité.

Les délibérations qui ont fixé les tarifs en vigueur sont les suivantes :

2.1.1 Territoires de SAINTE FOY LA GRANDE, PINEUILH ET PELLEGRUE

Date de la délibération	TERRITOIRE DE SAINTE FOY LA GRANDE - PINEUILH	TERRITOIRE DE PELLEGRUE
07/12/2021	Prime fixe 90.49 € Part variable N° 1 (0 à 120 m³) : 3.2007 €/m³ Part variable N° 2 (121 à 3000 m³) : 3.5865 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3001 m³) : 3.7477 €/m³	Prime fixe 83,4676 € Part variable 3,3792 €/m³
06/12/2022	Prime fixe 90,49 € Part variable N° 1 (0 à 120 m³) : 3,2007 €/m³ Part variable N° 2 (121 à 3000 m³) : 3,5795 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3000 m³) : 3,7289 €/m³	
27/11/2023	Prime fixe 93,50 € Part variable N° 1 (0 à 120 m³) : 3,2513 €/m³ Part variable N° 2 (121 à 3000 m³) : 3,6490 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3000 m³) : 3,8058 €/m³	
11/12/2024	Prime fixe 94,3020 € Part variable N° 1 (0 à 120 m³) : 3,3867 €/m³ Part variable N° 2 (121 à 3000 m³) : 3,7924 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3000 m³) : 3,9527 €/m³	

À partir de l'année 2020, les tarifs comprennent l'exploitation du service.

Les taxes et redevances sont fixées par les organismes concernés.

Le service est assujetti à la TVA.
Depuis le 1er Janvier 2014, le taux de T.V.A. pour l'assainissement est passé de 7 % à 10 %.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

2.1.2 Territoire de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT

Date de la délibération	TERRITOIRE DE PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT
27/11/2023	Prime fixe : 88,4447 € Part variable N° 1 (0 à 120 m³) : 2,1644 €/m³ Part variable N° 2 (121 à 3000 m³) : 2,5621 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3000 m³) : 2,7189 €/m³
11/12/2024	Prime fixe 89,6047 € Part variable N° 1 (0 à 120 m³) : 2,4642 €/m³ Part variable N° 2 (121 à 3000 m³) : 2,8702 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3000 m³) : 3,0302 €/m³

Les taxes et redevances sont fixées par les organismes concernés.

Le service est assujetti à la TVA.
Depuis le 1er Janvier 2014, le taux de T.V.A. pour l'assainissement est passé de 7 % à 10 %.

Le territoire de Port Sainte Foy et Ponchapt a intégré la délégation de service public avec VEOLIA au 1er Janvier 2023.

2.2. Prix du service

Le prix du service comprend :
- Une partie fixe ou abonnement
- Une partie proportionnelle à la consommation d'eau potable

Les abonnements sont payables d'avance semestriellement.
Les volumes sont relevés annuellement.
Les consommations sont payables au vu du relevé. Les facturations intermédiaires sont basées sur une consommation estimée.

2.3. Redevance de modernisation des réseaux de collecte par commune

À partir de 2025, l'Agence de l'eau Adour-Garonne a remplacé les redevances de pollution domestique et de modernisation des réseaux de collecte par trois nouvelles redevances — sur la consommation d'eau potable, la performance des réseaux d'eau potable et celle des systèmes d'assainissement collectif — afin de rééquilibrer le financement entre usagers, valoriser les efforts des collectivités pour des infrastructures performantes et renforcer le principe pollueur-payeur.

Ainsi, la redevance de modernisation des réseaux de collecte est supprimée et remplacée par la redevance sur la performance des systèmes d'assainissement collectifs.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

2.4. Le prix de l'assainissement

2.4.1 Evolution du tarif de l'assainissement

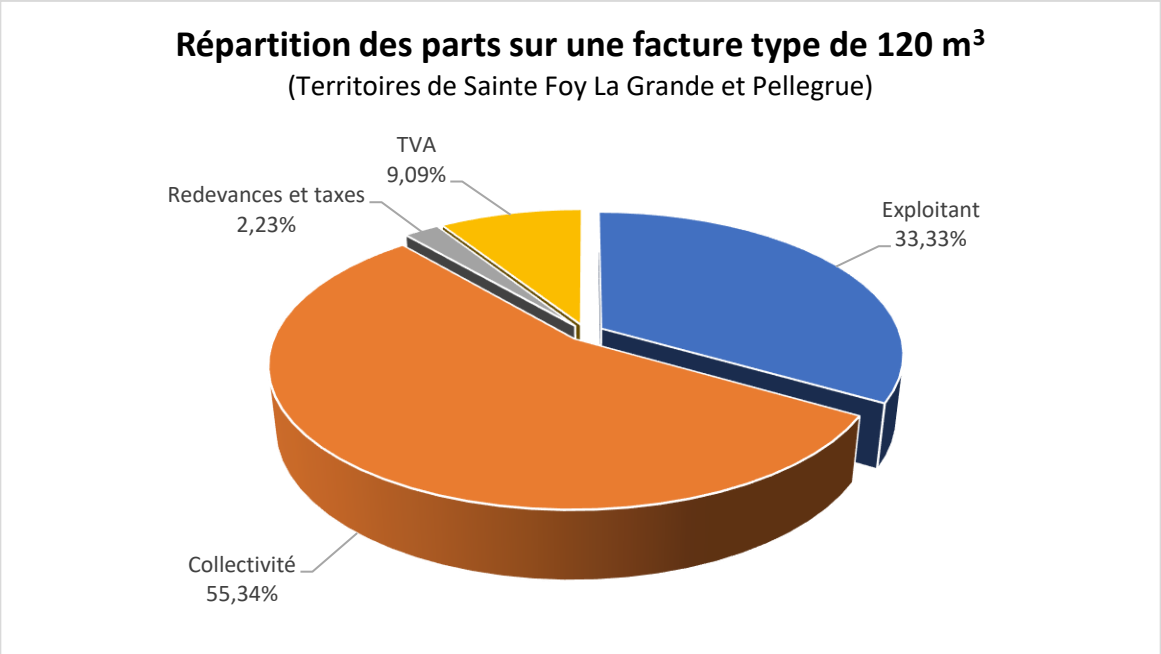
TERRITOIRE DE SAINTE FOY LA GRANDE – PINEUILH - PELLEGRUE				
Désignation		**1er janv 2024**	**1er janv 2025**	**Variation**
Part de l'exploitant				
Part Fixe [€ HT/an]	Abonnement ordinaire *	56,02	57,1800	2,07%
Part proportionnelle [€ HT/m³]	(0 à 120 m³)	1,0698	1,0919	2,07%
	(120 à 3000 m³)	1,4675	1,4979	2,07%
	+3001 m3	1,6243	1,6579	2,07%
Part de la collectivité				
Part Fixe [€ HT/an]	Abonnement ordinaire *	37,13	37,1220	-0,02%
Part proportionnelle [€ HT/m³]	(0 à 120 m³)	2,1815	2,2948	5,19%
	(120 à 3000 m³)	2,1815	2,2945	5,18%
	+3001 m3	2,1815	2,2948	5,19%
Redevances et taxes				
Redevance de modernisation des réseaux de collecte [€/m³]		0,25	-	- 100,00%
Redevance sur la performance des systèmes d'assainissement collectifs [€/m³]		-	0,105	100,00%
TVA		10 %	10 %	0,00%

Désignation	1er janv 2024	1er janv 2025	Variation
Exploitant	184,40	188,21	2,07%
Collectivité	298,91	312,50	4,55%
Redevance sur la performance des systèmes d'assainissement collectifs	30,00	12,60	-58,00%
TVA	51,33	51,33	0,00%
Total [€ TTC]	**564,64**	**564,64**	**0,00%**

Variation EXPLOITANT + COLLECTIVITE (HT)
3,60 %

Prix théorique du m³ pour un usager consommant 120 m³ : 4,71 € TTC/m³

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE



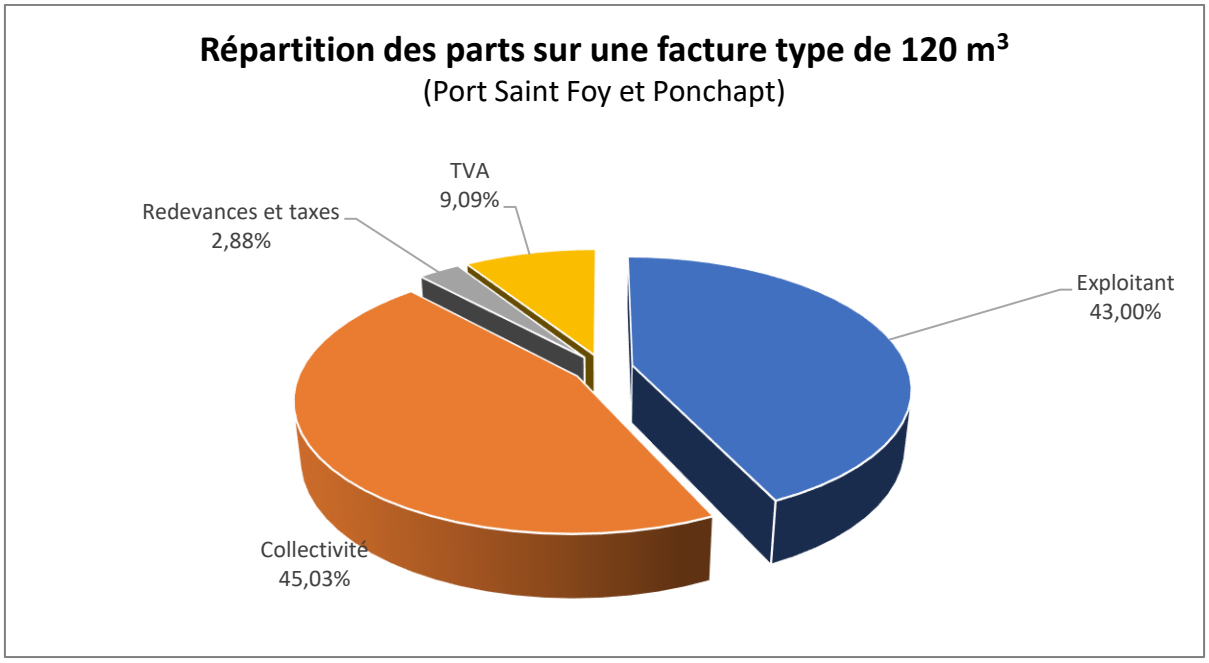
TERRITOIRE DE PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT				
Désignation		**1er janv 2024**	**1er janv 2025**	**Variation**
Part de l'exploitant				
Part Fixe [€ HT/an]	Abonnement ordinaire *	56,0200	57,1800	2,07%
Part proportionnelle [€ HT/m³]	(0 à 120 m³)	1,0698	1,0919	2,07%
	(120 à 3000 m³)	1,4675	1,4979	2,07%
	+3001 m3	1,6243	1,6579	2,07%
Part de la collectivité				
Part Fixe [€ HT/an]	Abonnement ordinaire *	32,4247	32,4247	0,00%
Part proportionnelle [€ HT/m³]	(0 à 120 m³)	1,0946	1,3723	25,37%
	(120 à 3000 m³)	1,0946	1,3723	25,37%
	+3001 m3	1,0946	1,3723	25,37%
Redevances et taxes				
Redevance de modernisation des réseaux de collecte [€/m³]		0,25	-	- 100,00%
Redevance sur la performance des systèmes d'assainissement collectifs [€/m³]		-	0,105	100,00%
TVA		10 %	10 %	0,00%

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Désignation	1er janv 2024	1er janv 2025	Variation
Exploitant	184,40	188,21	2,07%
Collectivité	163,78	197,10	20,35%
Redevance sur la performance des systèmes d'assainissement collectifs	30,00	12,60	-58,00%
TVA	37,82	39,79	5,22%
Total [€ TTC]	**415,99**	**437,70**	**5,22%**

Variation EXPLOITANT + COLLECTIVITE (HT)
3,60 %

Prix théorique du m³ pour un usager consommant 120 m³ : 3,65 € TTC/m³



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

2.5. Recettes

2.6.1 Recettes de la collectivité*

	2023	2024	Variation
Recettes de vente d'eau			
Redevances eaux usées domestiques	1 459 758,81 €	1 692 481,81 €	16%
Participations assainissement collectif	*0,00 €*	*117 600,00 €*	100%
Recettes pour boues et effluents importés *			
Total recettes de vente d'eau	**1 459 759 €**	**1 810 082 €**	**24%**
Autres recettes			
Prime d'épuration de l'Agence de l'eau	4 900,00 €	4 900,00 €	0%
Produits exceptionnels	0,00 €	0,00 €	-
Produits financiers	0,00 €	0,00 €	-
Total des recettes	**1 464 659 €**	**1 814 982 €**	**24%**

**Sur la base de l'analyse du compte financier unique 2024.*

2.6.2 Recettes de l'exploitant

	2023	2024	Variation
Recettes de vente d'eau			
Recettes vente d'eau domestiques	1 062 027 €	1 037 484,00 €	-2%
Total recettes de vente d'eau	**1 062 027 €**	**1 037 484,00 €**	**-2%**
Autres recettes			
Produits exceptionnels - travaux	47 341 €	37 312,00 €	-21%
Produits accessoires	0.00 €	0.00 €	0,00%
Total des recettes	**1 109 368 €**	**1 074 796,00 €**	**-3%**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

3.INDICATEURS DE PERFORMANCE DU SERVICE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

3.1. Connaissance et gestion patrimoniale du réseau

L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale du réseau permet d'évaluer le niveau de connaissance des réseaux d'eau potable et d'assainissement et la politique de gestion patrimoniale mise en œuvre.

Le décret n°2012-97 du 27 janvier 2012 vient préciser les dispositions de l'article 161 de la loi n°20 10-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement. Les collectivités sont tenues, au 31 décembre 2013, sous peine de sanctions financières d'avoir établi un descriptif détaillé des réseaux d'assainissement collectif.

Pour juger de l'établissement du descriptif détaillé, le ministère de l'environnement a fait évoluer, par un nouveau décret du 2 décembre 2013, l'indicateur de performance « Indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux de collecte des eaux usées ».

Barème	Critères	Info. Disponibles	Points attribués
PARTIE A – Plans des réseaux (15 points)			
+ 10 points	Existence d'un plan des réseaux de collecte et de transport des eaux usées mentionnant la localisation des ouvrages annexes (postes de relèvement ou de refoulement, déversoirs d'orage...), et s'ils existent, des points d'auto surveillance du fonctionnement des réseaux d'assainissement	oui	10
+ 5 points	Définition d'une procédure de mise à jour du plan afin de prendre en compte les travaux réalisés depuis la dernière mise à jour (extension, réhabilitation ou renouvellement de réseaux). La mise à jour est réalisée au moins chaque année.	oui	5

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

L'obtention des 15 premiers points est nécessaire avant de pouvoir ajouter les points suivants :			
PARTIE B – Inventaire des réseaux (30 points)			
+ 10 points	Existence d'un inventaire des réseaux identifiant les tronçons de réseaux avec mention du linéaire de la canalisation, de la catégorie de l'ouvrage et, pour au moins la moitié du linéaire total des réseaux, les informations sur les matériaux et les diamètres des canalisations de collecte et de transport des eaux usées.	NR	NR
+ 1 à 5 points	Pourcentage du linéaire de réseau dont les informations sur les diamètres et matériaux des tronçons sont renseignées.	90 %	90 %
+ 5 points	Mise à jour annuelle de l'inventaire des réseaux à partir d'une procédure formalisée pour les informations suivantes relatives aux tronçons de réseaux : linéaire, catégorie d'ouvrage, précision cartographique, matériaux et diamètres	NR	NR
Combinaison des 3 critères	Informations structurelles complètes sur tronçon (diamètre, matériaux)	oui	14
Lorsque les informations sur les matériaux et les diamètres sont rassemblées pour la moitié du linéaire total des réseaux, un point supplémentaire est attribué chaque fois que sont renseignés 10 % supplémentaires du linéaire total, jusqu'à 90 %. Le cinquième point est accordé lorsque les informations sur les matériaux et les diamètres sont rassemblées pour au moins 95 % du linéaire total des réseaux.			
+ 15 points	L'inventaire des réseaux mentionne pour chaque tronçon la date ou la période de pose des tronçons identifiés à partir du plan des réseaux, la moitié du linéaire total des réseaux étant renseigné.	oui	12
A ce stade l'obtention d'au moins 40 points est nécessaire avant de pouvoir ajouter les points suivants :			
PARTIE C – Autres éléments de connaissance et de gestion des réseaux (75 points)			
+ 15 points	Le plan des réseaux comporte une information géographique précisant l'altimétrie des canalisations, la moitié au moins du linéaire total des réseaux étant renseignée.	oui	0
+ 10 points	Localisation et description des ouvrages annexes (postes de relèvement, postes de refoulement, déversoirs...).	oui	10
+ 10 points	Existence et mise à jour au moins annuelle d'un inventaire des équipements électromécaniques existants sur les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées	oui	10
+ 10 points	Le plan mentionne la localisation des branchements.	oui	10
+ 10 points	L'inventaire récapitule et localise les interventions et travaux réalisés sur chaque tronçon de réseaux (curage curatif, désobstruction, réhabilitation, renouvellement...) ;	oui	10
+ 10 points	Mise en œuvre d'un programme pluriannuel d'enquête et d'auscultation du réseau, un document rendant compte de sa réalisation. Y sont mentionnés les dates des inspections de l'état des réseaux, notamment par caméra, et les réparations ou travaux effectuées à leur suite.	oui	10
+ 10 points	Mise en œuvre d'un programme pluriannuel de travaux de réhabilitation et de renouvellement (programme détaillé assorti d'un estimatif chiffré portant sur au moins trois ans). »	oui	10

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Nombre total de points obtenus	101

3.2. Conformité de la collecte

Le service chargé de la Police des eaux considère que la collecte des eaux usées est conforme aux prescriptions de l'arrêté du 21 Juillet 2015 (remplaçant l'arrêté du 22 juin 2007) qui fixe les prescriptions s'appliquant aux collectivités pour la conception, l'exploitation, la surveillance et l'évaluation de conformité des systèmes d'assainissement et positionne le maître d'ouvrage au centre du dispositif d'atteinte et de mesure de la performance du système d'assainissement.

3.3. Conformité des équipements et de la performance des ouvrages d'épuration

Pour 2024, le service chargé de la Police des eaux n'a pas encore transmis les résultats officiels de performance des ouvrages d'épuration.

Ceux-ci seront disponibles sur le site https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr et seront ensuite mis en ligne directement sur le site de l'observatoire des services publics d'eau et d'assainissement http://www.services.eaufrance.fr .

Station :	Année 2024 (RAD)	
	Equipements	Performance
EYNESSE	NC	100,00
LA ROQUILLE	NC	100,00
LES LEVES	NC	NC
MARGUERON	NC	0,00
PINEUILH	100,00	100,00
PELLEGRUE	NC	0,00
PORT SAINTE FOY	89,00	100,00

3.4. Conformité de l'évacuation des boues

Une filière est dite « conforme » si la filière de traitement est déclarée ou autorisée selon sa taille et si le transport des boues est effectué conformément à la réglementation en vigueur. Les refus de dégrillage et les boues de curage ne sont pas pris en compte.

	2023	2024	Variation
Taux de boues issues des ouvrages d'épuration évacuées selon des filières conformes à la réglementation (RAD)	100 %	100 %	0,00 %

Les boues sont envoyées en compostage à St Christophe de Double sur la plateforme de PAPREC AGRO.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

4.FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DU SERVICE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

4.1. Travaux engagés au cours de l'exercice

Bons de commande réalisés / en cours de réalisation au cours de l'exercice 2024 sur l'ensemble des deux territoires (Accord cadre à bons de commande / travaux divers relatifs à la réhabilitation des réseaux) :

Désignation			Date réception	Montant TRAVAUX engagé HT	Montant TRAVAUX réalisé HT
MAC 2022-2024 – LOT 1					
BDC 4	COMMUNE D'EYNESSE - Création du réseau d'assainissement collectif aux lieux-dits « Grands et Petits Régniers » en tranchée commune avec le renouvellement du réseau AEP	09/02/2023	08/07/2024	670 130,26 €	623 531,71 €
MAC 2022-2024 – LOT 2					
BDC 4	COMMUNE DE PINEUILH - Reconfiguration de la collecte des eaux usées secteur la Tapie – abandon du système sous-vide - Phase 2	08/12/2022	14/05/2024	408 694,22 €	390 529,37 €
BDC 7	COMMUNE DE SAINTE FOY LA GRANDE - Réhabilitation EU et AEP rue Alsace Lorraine	10/04/2023	06/11/2024	386 242,61 €	332 741,02 €
BDC 9	COMMUNE DE PINEUILH - Réparation urgente du réseau EU en domaine privé rue Théodore Toulouse	12/11/2024	31/01/2025	67 596,26 €	50 679,21 €
TRAVAUX HORS ACCORD CADRE					
-	TERRITOIRE STE FOY LA GRANDE / PINEUILH : Réhabilitation des bâches sous vide	07/11/2023 (notification)	-	1 218 888,91 €	-
TOTAL EXERCICE 2024				**67 596,26 €**	**1 346 802,10 €**

En bleu : travaux engagés/en cours en 2024, en rouge : travaux réceptionnés en 2024

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

4.2. État de la dette

L'état de la dette au 31 décembre 2024 fait apparaître les valeurs suivantes :

	2023	2024	Variation
En cours de la dette au 31 décembre	**1 885 246,62 €**	**1 702 121,89 €**	**-10%**
Remboursements au cours de l'exercice	**251 365,55 €**	**220 742,97 €**	**-12%**
Dont en intérêts	*44 038,14 €*	*37 618,30 €*	*-15%*
Dont en capital	*207 327,41 €*	*183 124,67 €*	*-12%*

4.3. Amortissements réalisés

	2023	2024	Variation
Montant de la dotation aux amortissements	483 849,47 €	490 955,76 €	1%

4.4. Présentation des projets à l'étude et des programmes de travaux adoptés, en vue d'améliorer la qualité du service à l'usager et les performances environnementales du service

Conformément à la règlementation en vigueur (article 12 de l'arrêté du 21 Juillet 2015), la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN a mis en place un **diagnostic permanent du système d'assainissement des eaux usées de PINEUILH / SAINTE FOY LA GRANDE**.

Pour ce, la collectivité a réalisé :

- Une étude diagnostique du système d'assainissement dont le schéma directeur a été présenté le 18 Novembre 2020 ;
- Un programme de sectorisation du réseau de collecte et de transfert qui comprend la mise en place de points de comptage.

Ainsi, les travaux sur les réseaux définis dans le schéma directeur et programmés en 2025 seront réalisés dans le cadre de l'accord cadre à bons de commande*.

* ACCORD CADRE A BONS DE COMMANDE MONO ATTRIBUTAIRE 2024-2027 / TRAVAUX DE RENOUVELLEMENT, RÉHABILITATION ET EXTENSION DE RÉSEAUX D'AEP ET DE COLLECTE DES EAUX USÉES

Lot 1 : Renouvellement, réhabilitation, extension de réseaux d'AEP et de réseaux de collecte des eaux usées sur le territoire des communes de : Auriolles, Caplong, Eynesse, La Roquille, Les-Lèves-et-

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Thoumeyragues, Landerrouat, Ligueux, Margueron, Massugas, Listrac-de-Durèze, Pellegrue, Riocaud, Saint-André-et-Appelles, Saint-Avit-de-Soulège, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Philippe-du-Seignal et Saint-Quentin-de-Caplong.

Lot 2 : Renouvellement, réhabilitation, extension de réseaux d'AEP et de réseaux de collecte des eaux usées sur le territoire des communes de : Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Sainte-Foy-La-Grande.

Etudes de projet en cours / Travaux programmés sur l'année 2025	
Objet des travaux	**Montant des travaux**
Accord Cadre*	
COMMUNE DE PINEUILH - Création des réseaux humides (EU, AEP) et réseaux secs de la ZA AQUITANIA – PHASE 1	333 413,15 €
COMMUNE DE PELLEGRUE - Extension du réseau d'eaux usées rue de la Grenouillette pour la création d'un lotissement – RD16E1	33 536,76 €
Commune de PINEUILH – Reconfiguration du réseau EU rue Théodore Toulouse	En cours de chiffrage
Travaux hors Accord cadre	
-	-
Etudes	
Diagnostic des systèmes d'assainissement de La Roquille Margueron, Eynesse, Les Lèves et Thoumeyragues et Pellegrue	En cours de chiffrage
Total	**366 949,91 €**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

5. ACTIONS DE SOLIDARITE ET DE COOPERATION DECENTRALISEE DANS LE DOMAINE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

5.1. Aide au paiement des factures d'eau des personnes en situation de précarité

	2023	2024
Montants des abandons de créance		
Dont part délégataire	0 €	0 €
Dont part collectivité	-	-
Montants des versements à un fonds de solidarité		
Dont part délégataire	0 €	0 €
Dont part collectivité	-	-
Nombre de demandes acceptées	0	0

5.2. Opérations de coopération décentralisée

Il n'y a pas d'opération de coopération décentralisée sur le service.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

6. PRIX GLOBAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Les fiches ci-après présentent le prix global de l'eau et de l'assainissement, toutes taxes et redevances comprises pour une consommation de référence de 120m³, applicables sur l'ensemble des communes de chaque territoire :

6.1. Territoires de SAINTE FOY LA GRANDE et PELLEGRUE

Eau potable	Collectivité : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN, affermage du 01/01/2021 avec la société SOGEDO, Tarif domestique : de la collectivité
Assainissement collectif	Collectivité : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN, affermage du 01/01/2021 avec la société VEOLIA EAU, Tarif domestique : de la collectivité

PROX GLOBAL - TERRITOIRES DE SAINTE FOY LA GRANDE et PELLEGRUE	1er Janvier 2024	1er Janvier 2025	Variation
Part de l'exploitant			
du service d'eau potable	80,30 €	82,56 €	2,81%
de l'assainissement collectif	184,40 €	188,21 €	2,07%
Part de la collectivité			
du service d'eau potable	168,26 €	176,12 €	4,67%
de l'assainissement collectif	298,91 €	312,50 €	4,55%
Agence de l'eau			
Redevance de pollution domestique	39,60 €		-100,00%
Redevance prélèvement	20,40 €	14,28 €	-30,00%
Redevance pour la consommation d'eau potable		38,40 €	100,00%
Redevance pour la performance des réseaux d'eau potable		8,40 €	100,00%
Redevance de modernisation des réseaux de collecte	30,00 €		-100,00%
Redevance pour la performance des systèmes d'assainissement		12,60 €	100,00%
TVA			
pour le service d'eau potable	16,97 €	17,59 €	3,63%
pour l'assainissement collectif	51,33 €	51,33 €	0,00%
TOTAL TTC			
pour le service d'eau potable	325,54 €	337,35 €	3,63%

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

pour l'assainissement collectif	564,64 €	564,64 €	0,00%
TOTAL TTC global	**890,18 €**	**901,99 €**	**1,33%**
Prix au m³ TTC	**7,42 €**	**7,52 €**	**1,33%**

6.2. Territoire de PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT

Eau potable	Collectivité : SMDE 24 – CT VELINES, concession de service du **01/01/2020** avec la société SUEZ
Assainissement collectif	Collectivité : COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN, affermage du 01/01/2021 avec la société VEOLIA EAU, Tarif domestique : de la collectivité

PROX GLOBAL - TERRITOIRE DE PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT	1er Janvier 2024	1er Janvier 2025	Variation
Part de l'exploitant			
du service d'eau potable	127,42 €	133,07 €	4,43%
de l'assainissement collectif	184,40 €	188,21 €	2,07%
Part de la collectivité			
du service d'eau potable	158,56 €	159,80 €	0,78%
de l'assainissement collectif	163,78 €	197,10 €	20,35%
Agence de l'eau			
Redevance de pollution domestique	39,60 €		-100,00%
Redevance prélèvement	11,40 €	11,40 €	0,00%
Redevance pour la consommation d'eau potable		38,40 €	100,00%
Redevance pour la performance des réseaux d'eau potable		8,40 €	100,00%
Redevance de modernisation des réseaux de collecte	30,00 €		-100,00%
Redevance pour la performance des systèmes d'assainissement		12,60 €	-100,00%
TVA			
pour le service d'eau potable	18,53 €	19,31 €	4,18%
pour l'assainissement collectif	37,82 €	39,79 €	5,22%
TOTAL TTC			

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

pour le service d'eau potable	355,51 €	370,38 €	4,18%
pour l'assainissement collectif	415,99 €	437,70 €	5,22%
TOTAL TTC global	**771,50 €**	**808,08 €**	**4,74%**
Prix au m³ TTC	**6,43 €**	**6,73 €**	**4,74%**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

2, Avenue Georges Clémenceau - BP 74 - 33220 PINEUILH

Tél : 05 57 46 20 58 E-mail : contact@paysfoyen.fr

Rapport sur le Prix et la Qualité du Service Public de l'Eau Potable

> Exercice 2024 – Indice A

Rapport relatif au prix et à la qualité du service public d'eau potable pour l'exercice 2024 présenté conformément à l'article L. 2224-5 du code général des collectivités territoriales

Assistance
Dimensionnement
Vérification
Infrastructures
Construction
Eau
ADVICE INGENIERIE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

SOMMAIRE

1. CARACTERISATION TECHNIQUE DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU POTABLE 4
1.1. Organisation administrative du service 4
1.2. Estimation de la population desservie 4
1.3. Conditions d'exploitation du service 5
1.4. Prestations assurées dans le cadre du service 5
1.5. Ressources en eau 6
1.5.1 Points de prélèvement 6
1.5.2 Volumes produits 7
1.6. Nombre d'abonnements 8
1.6.1 Abonnés 8
1.6.2 Répartition des abonnés par commune 9
1.7. Volumes mis en distribution et vendus 10
1.8. Détail des exportations d'eau 10
1.9. Longueur du réseau 11
2. TARIFICATION ET RECETTES DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU POTABLE 11
2.1. Tarifs en vigueur 11
2.2. Frais d'accès au service 11
2.3. Prix du service de l'eau potable 12
2.4. Tarif avec redevances 12
2.5.1 Evolution du tarif de l'eau 12
2.5.2 Composantes de la facture d'un usager de 120 m³ 13
2.5. Recettes 14
2.6.1 Recettes de la collectivité 14
2.6.2 Recettes de l'exploitant 14
3. INDICATEURS DE PERFORMANCE DU SERVICE DE L'EAU POTABLE 15
3.1. Qualité de l'eau 15
3.2. Protection des ressources en eau 15

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

3.3. Sectorisation du réseau d'AEP 16
3.4. Connaissance et gestion patrimoniale du réseau 17
3.5. Performance du réseau 19
3.5.1 Rendement du réseau de distribution 20
3.5.2 Indice linéaire de consommation 20
3.5.3 Indice des volumes non comptés 20
3.5.4 Indice linéaire de pertes en réseau 21
3.6. Renouvellement des réseaux 21
4. FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DU SERVICE DE L'EAU POTABLE 22
4.1. Travaux engagés au cours de l'exercice 22
4.2. Branchements en plomb 22
4.3. Etat de la dette 23
4.4. Amortissements réalisés 23
4.5. Présentation des projets à l'étude et des programmes de travaux adoptés, en vue d'améliorer la qualité du service à l'usager et les performances environnementales du service 23
5. ACTIONS DE SOLIDARITE ET DE COOPERATION DECENTRALISEE DANS LE DOMAINE DE L'EAU POTABLE 24
5.1. Aides factures d'eau des personnes en situation de précarité 24
5.2. Opérations de coopération décentralisée 25

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.CARACTERISATION TECHNIQUE DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU POTABLE

1.1. Organisation administrative du service

La Communauté de Communes du Pays Foyen a repris depuis le 1er Janvier 2014 la compétence AEP du S.I.C. de Pellegrue. La Communauté de Communes du Pays Foyen regroupe sur le périmètre de la compétence Eau Potable les communes de :

AURIOLLES	LISTRAC-DE-DUREZE	SAINT ANDRE ET APPELLES
CAPLONG	MARGUERON	SAINT AVIT DE SOULEGES
EYNESSE	MASSUGAS	SAINT AVIT SAINT NAZAIRE
LANDERROUAT	PELLEGRUE	SAINTE FOY LA GRANDE
LA ROQUILLE	PINEUILH	SAINT PHILIPPE DU SEIGNAL
LES LEVES ET THOUMEYRAGUES	RIOCAUD	SAINT QUENTIN DE CAPLONG
LIGUEUX		

Le périmètre du présent rapport se rapporte à l'exploitation du service de l'eau potable sur les territoires dit de « PELLEGRUE » et « SAINTE FOY LA GRANDE », regroupés en un seul et même territoire depuis 2021, à savoir les communes suivantes :

- AURIOLLES,
- LANDERROUAT,
- LISTRAC-DE-DUREZE,
- MASSUGAS,
- PELLEGRUE,
- CAPLONG,
- EYNESSE,
- LA ROQUILLE,
- LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES,
- LIGUEUX,
- MARGUERON,
- PINEUILH,
- RIOCAUD,
- SAINT-ANDRE-ET-APPELLES,
- SAINT-AVIT-DE-SOULEGE,
- SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE,
- SAINTE-FOY-LA-GRANDE,
- SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL,
- SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG,

1.2. Estimation de la population desservie

La population desservie est de **14 025 habitants** sur la base du dernier recensement, hors commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt (INSEE 2022).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.3. Conditions d'exploitation du service

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société **SOGEDO** en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 2021. La durée du contrat est de 12 ans. La date d'échéance est le 31/12/2032.

A ce jour aucun avenant n'a été intégré au contrat.

1.4. Prestations assurées dans le cadre du service

Les prestations confiées à la société SOGEDO sont les suivantes :

Gestion du service	Application du règlement du service, fonctionnement, surveillance et entretien des installations, relève des compteurs
Gestion des abonnés	Accueil des usagers, facturation, traitement des doléances client
Mise en service	Des branchements
Entretien	De l'ensemble des ouvrages
Renouvellement	de l'hydraulique, des accessoires hydrauliques, des autres ouvrages métalliques, des branchements, des canalisations <6m, des clôtures, des compteurs, des cuves métalliques, des éclairages extérieurs des ouvrages, des équipements électromécaniques, des équipements hydrauliques de pompage et de traitement, des fermetures métalliques, des installations électriques et informatiques, des matériels électromécaniques, des matériels tournants hydrauliques et d'exhaure, des ouvrages métalliques, serrurerie, menuiserie et vitrerie, des purges, des surpresseurs, des télécommandes, télégestions, des toitures, couvertures et zingueries, des vannes et accessoires hydrauliques, du matériel de télégestion, du matériel de traitement, de déferrisation..., du matériel de traitement, de désinfection ...
Prestations particulières	Achat de compteur, actions de purge des réseaux, analyses, contrôles et tests des sécurités réglementaires, recherche et élimination de fuites

La collectivité prend en charge :

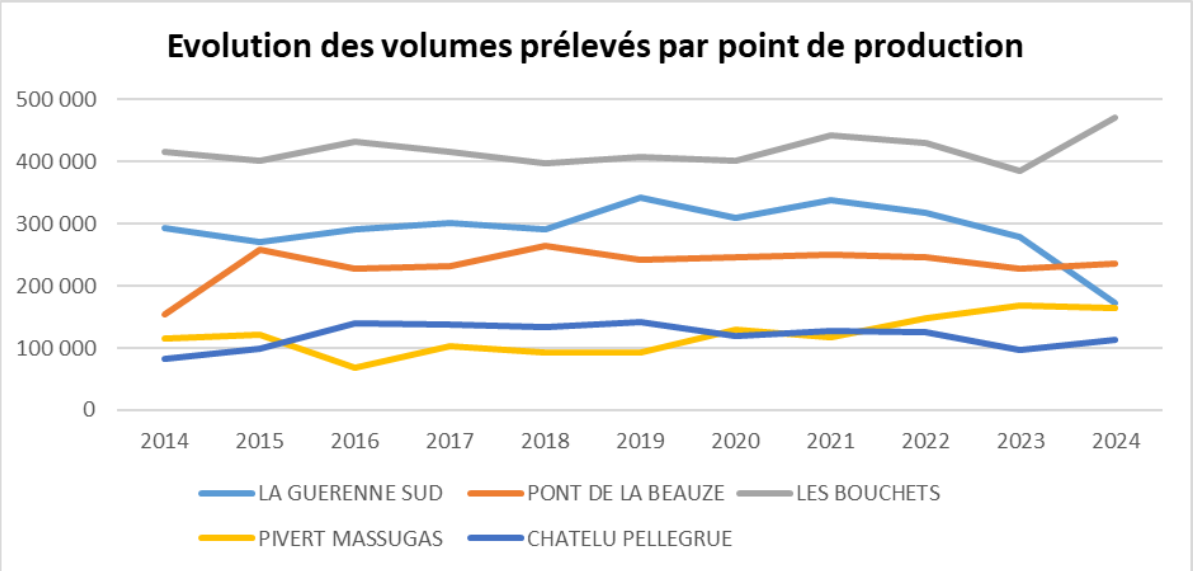
Mise en service	Des extensions et renforcements
Renouvellement	De la voirie, des canalisations > 6ml, des captages, des forages, des poteaux incendie, du génie civil
Prestations particulières	Contrôle caméra des ouvrages de captage, déplacement du réseau, dessablage de forage, extensions du réseau, mise à niveau du matériel de télégestion, mise en conformité avec la réglementation existante / future

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

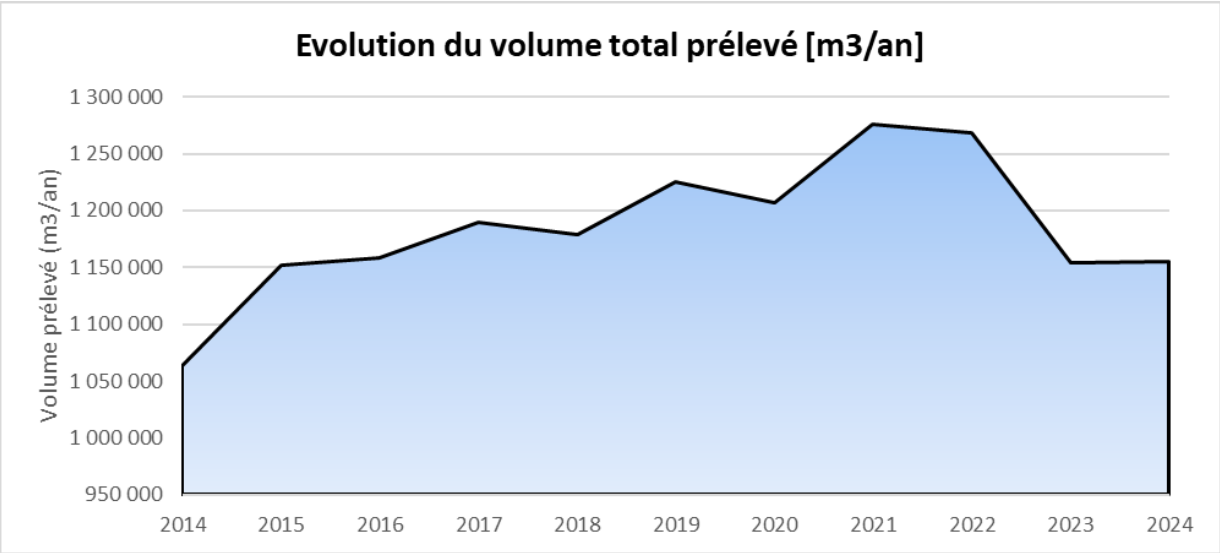
1.5. Ressources en eau

1.5.1 Points de prélèvement

Ouvrage	Débit nominal [m³/h]	Prélèvement 2022 [m³]	Prélèvement 2023 [m³]	Prélèvement 2024 [m³]	Variation 2023/2024
FORAGE LA GUERENNE SUD SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE Prélèvement en nappe souterraine	110	318 119	278 132	171 702	-38,27%
FORAGE PONT DE LA BEAUZE SAINT-ANDRE-ET-APPELLES Prélèvement en nappe souterraine	100	246 021	227 734	236 589	3,89%
FORAGE LES BOUCHETS PINEUILH Prélèvement en nappe souterraine	120	430 233	384 648	470 275	22,26%
FORAGE N°1 de PIVERT MASSUGAS Prélèvement en nappe souterraine	60	148 583	167 456	163 606	-2,30%
FORAGE N°2 CHATELU PELLEGRUE Prélèvement en nappe souterraine	60	125 617	96 472	113 139	17,28%
TOTAL DES PRELEVEMENTS [m³]		**1 268 573**	**1 154 442**	**1 155 311**	**0,08%**



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE



1.5.2 Volumes produits

Ouvrage	Capacité de production [m³/j]	Production 2022 [m³]	Production 2023 [m³]	Production 2024 [m³]	Variation 2023/2024
LA GUERENNE SUD	3 000	313 804	276 123	169 831	-38,49%
PONT DE LA BEAUZE	1 500	245 329	227 155	234 718	3,33%
LES BOUCHETS	2 400	430 233	384 648	468 404	21,77%
MASSUGAS	2 880	272 242	260 595	274 874	5,48%
TOTAL PRODUIT [m³]		**1 274 518**	**1 148 521**	**1 147 827**	**-0,06%**

Ces volumes sont mesurés sur l'année civile.

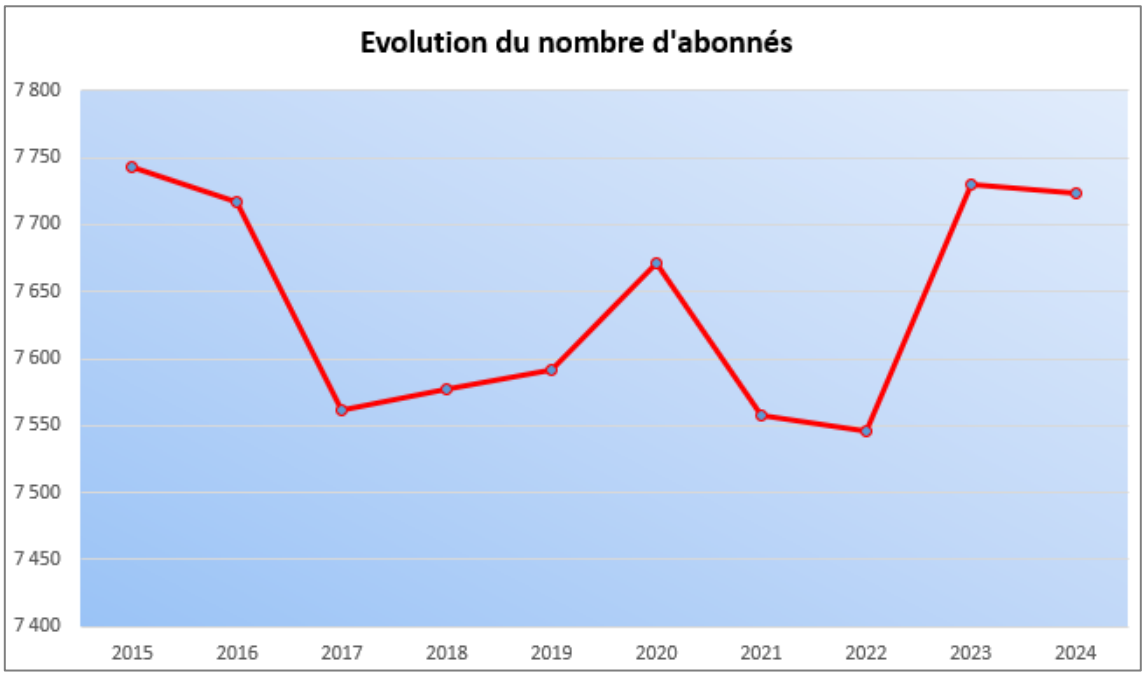
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.6. Nombre d'abonnements

1.6.1 Abonnés

Abonnements	2022	2023	2024	Variation 2023/2024
Nombre d'abonnements domestiques	7 515	7 698	7 692	-0,08%
Nombre d'abonnements non domestiques*	31	32	32	0,00%
NOMRE TOTAL D'ABONNEMENTS	**7 546**	**7 730**	**7 724**	**-0,08%**

*Les abonnés non domestiques pris en compte sont ceux consommant plus de 500 m^3.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.6.2 Répartition des abonnés par commune

Commune	2021	2022	2023	2024	Variation 2023/2024
CAPLONG	133	133	134	133	-0,75%
EYNESSE	333	340	345	348	0,87%
LA ROQUILLE	171	167	176	176	0,00%
LES LEVES-ET-THOUMEYRAGUES	330	330	334	331	-0,90%
LIGUEUX	82	82	88	82	-6,82%
MARGUERON	226	223	229	222	-3,06%
PINEUILH	2267	2 260	2 374	2 331	-1,81%
RIOCAUD	97	97	97	98	1,03%
SAINT-ANDRE-ET-APPELLES	354	358	351	357	1,71%
SAINT-AVIT-DE-SOULEGE	46	47	43	47	9,30%
SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	714	700	713	728	2,10%
SAINTE-FOY-LA-GRANDE	1403	1 395	1 461	1 429	-2,19%
SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL	230	232	230	243	5,65%
SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG	176	170	163	167	2,45%
AURIOLLES	78	78	76	81	6,58%
LANDERROUAT	116	115	116	122	5,17%
LISTRAC-DE-DUREZE	70	71	71	71	0,00%
MASSUGAS	142	144	135	141	4,44%
PELLEGRUE	589	604	594	617	3,87%
NOMRE TOTAL D'ABONNEMENTS	**7 557**	**7 546**	**7730**	**7724**	**-0,08%**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.7. Volumes mis en distribution et vendus

Volumes [m³]	2022	2023	2024	Variation 2023/2024
Volume produit	1 261 608	1 148 521	1 147 827	-0,06%
Volume importé	0	0	0	
Volume exporté	25 066	28 391	28 795	1,42%
Volume total mis en distribution	**1 236 542**	**1 120 130**	**1 119 032**	**-0,10%**
Consommations comptabilisées non facturées	**48 900**	**47 850**	**48 730**	**1,84%**
Dont volumes autorisés	1 500	880	880	0,00%
Dont volumes de service	49 070	46970	54 170	15,33%
Volume vendu aux abonnés domestiques	723 712	705 625	608 157	-13,81%
Volume vendu aux abonnés non domestiques	135 694	91 119	202 718	122,48%
Volume total vendu aux abonnés	**859 406**	**796 744**	**810 875**	**1,77%**
Pertes	328 236	275 536	259 427	-5,85%

Les volumes vendus présentés dans le tableau correspondent aux volumes ramenés à l'année civile en considérant le rendement constant sur la période de consommation.

La consommation moyenne par abonné est de **105 m³ par an**. En isolant les gros consommateurs, la consommation unitaire par abonné est de **79 m³** en 2024.

1.8. Détail des exportations d'eau

Volumes exportés [m³]	2022	2023	2024	Variation 2023/2024
SIE GENSAC-PESSAC	6 200	6 249	6 524	4,40%
SIE RAUZAN	18 866	22 142	22 271	0,58%
Volume total exporté	**25 066**	**28 391**	**28 795**	**1,42%**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

1.9. Longueur du réseau

	2022	2023	2024	Variation 2023/2024
Linéaire du réseau hors branchements [km]	454,60	455,52	455,52	0,00%

2.TARIFICATION ET RECETTES DU SERVICE PUBLIC DE L'EAU POTABLE

2.1. Tarifs en vigueur

L'assemblée délibérante vote les tarifs concernant la part collectivité.
Les délibérations qui ont fixé les tarifs en vigueur sont les suivantes :

Date de la délibération	Objet	
	Pellegrue	**Sainte Foy La Grande**
07/12/2021	Prime fixe 56,78 € (diamètre compteur : 15 mm) Part variable N°1 (0 à 120 m³) : 1.4297 €/m³ Part variable N°2 (121 à 3000 m³) : 1.6231 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3001 m³) : 1.7152 €/m³	
06/12/2022	Prime fixe 59,22 € (diamètre compteur : 15 mm) Part variable N°1 (0 à 120 m³) : 1.4950 €/m³ Part variable N°2 (121 à 3000 m³) : 1.6947 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3001 m³) : 1.7898 €/m³	
27/11/2023	Prime fixe 61,8826 € (diamètre compteur : 15 mm) Part variable N°1 (0 à 120 m³) : 1,5557 €/m³ Part variable N°2 (121 à 3000 m³) : 1,7676 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3001 m³) : 1,8687 €/m³	
11/12/2024	Prime fixe 61,8826 € (diamètre compteur : 15 mm) Part variable N°1 (0 à 120 m³) : 1,6334 €/m³ Part variable N°2 (121 à 3000 m³) : 1,8583 €/m³ Part variable N° 3 (au-delà de 3001 m³) : 1,9733 €/m³	

À partir de l'année 2020, les tarifs comprennent l'exploitation du service.

Les taxes et redevances sont fixées par les organismes concernés.

Le service est assujetti à la TVA.

2.2. Frais d'accès au service

Au 1er janvier 2025 : les frais d'accès au service perçus par l'exploitant s'élèvent à 33,55 € HT (sans déplacement d'un technicien)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

2.3. Prix du service de l'eau potable

Le prix du service comprend :
- Une partie fixe ou abonnement
- Une partie proportionnelle à la consommation d'eau potable

Les abonnements sont payables d'avance semestriellement.
Les volumes sont relevés annuellement.
Les consommations sont payables au vu du relevé. Les facturations intermédiaires sont basées sur une consommation estimée.

2.4. Tarif avec redevances

2.5.1 Evolution du tarif de l'eau

TERRITOIRES DE SAINTE FOY LA GRANDE ET PELLEGRUE					
Désignation		**1er janv 2023**	**1er janv 2024**	**1er janv 2025**	**Variation 2024/2025**
Part de l'exploitant					
Part Fixe [€ HT/an]	Abonnement ordinaire *	26,40	27,96	28,75	2,83%
Part proportionnelle [€ HT/m³]	(0 à 120 m³)	0,4118	0,4362	0,4484	2,80%
	(120 à 3000 m³)	0,6336	0,6710	0,6899	2,82%
	+3001 m3	0,7392	0,7829	0,8049	2,81%
Part de la collectivité					
Part Fixe [€ HT/an]	Abonnement ordinaire *	32,82	33,92	33,92	0,01%
Part proportionnelle [€ HT/m³]	(0 à 120 m³)	1,0832	1,1195	1,1850	5,85%
	(120 à 3000 m³)	1,0611	1,0966	1,1684	6,55%
	+3001 m3	1,0506	1,0858	1,1684	7,61%
Redevances et taxes					
Redevance pour prélèvement sur la ressource en eau [€/m³]		0,214	0,17	0,119	-30,00%
Redevance de pollution domestique [€/m³]		0,33	0,33		-100,00%
Redevance sur la consommation d'eau potable [€ HT/m³]				0,32	100,00%
Redevance pour la performance des réseaux d'eau potable [€ HT/m³]				0,07	100,00%
TVA		5,5 %	5,5 %	5,5 %	0,00%

* Abonnement diamètre compteur 15 mm

Remarque : À partir de 2025, l'Agence de l'eau Adour-Garonne a remplacé les redevances de pollution domestique et de modernisation des réseaux de collecte par trois nouvelles redevances — sur la consommation d'eau potable, la performance des réseaux d'eau potable et celle des systèmes d'assainissement collectif — afin de rééquilibrer le financement entre usagers, valoriser les efforts des collectivités pour des infrastructures performantes et renforcer le principe pollueur-payeur.

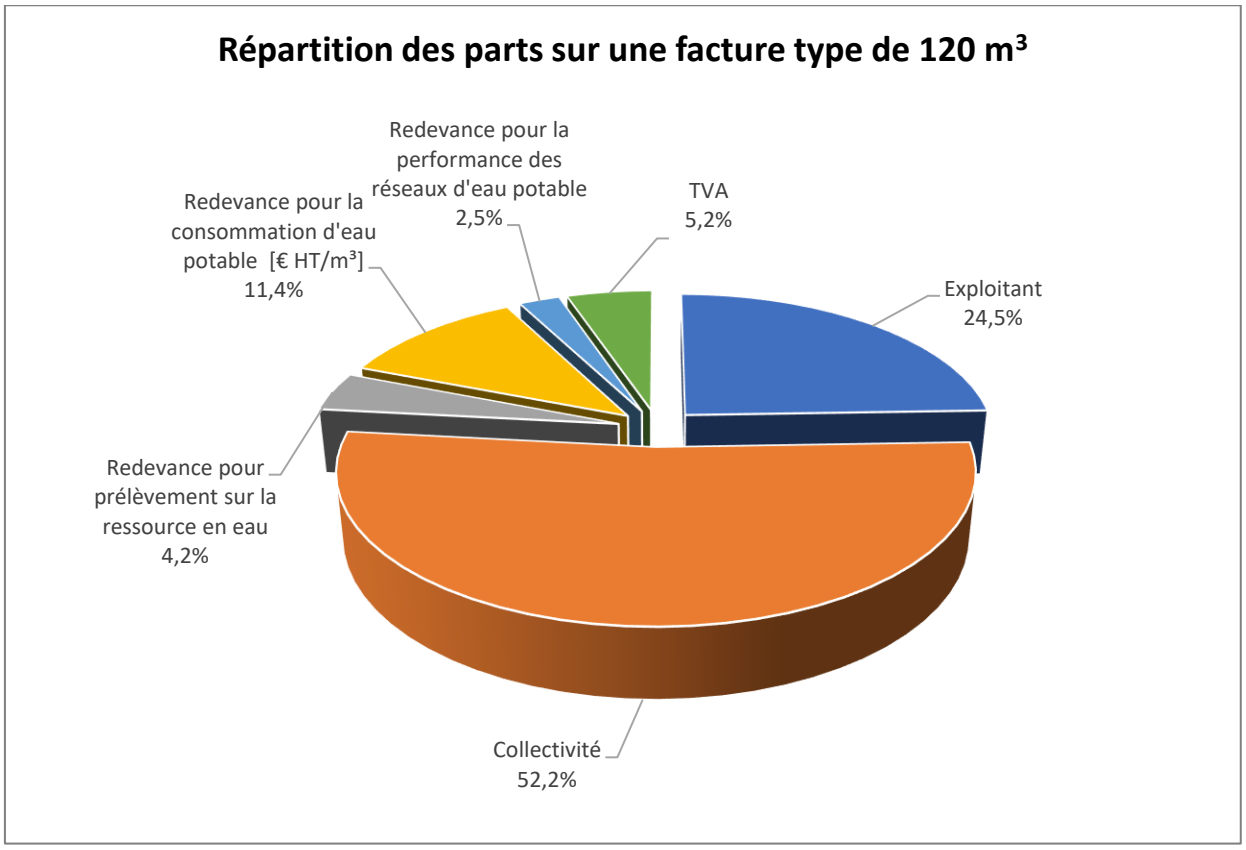
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

2.5.2 Composantes de la facture d'un usager de 120 m³

TERRITOIRES DE SAINTE FOY LA GRANDE ET PELLEGRUE			
Désignation	**1er janv 2024**	**1er janv 2025**	**Variation**
Exploitant	80,30	82,56	2,81%
Collectivité	168,26	176,12	4,67%
Redevance pour prélèvement sur la ressource en eau	20,40	14,28	-30,00%
Redevance de pollution domestique	39,60		-100,00%
Redevance sur la consommation d'eau potable		38,40	100,00%
Redevance pour la performance des réseaux d'eau potable		8,40	100,00%
TVA	16,97	17,59	3,63%
Total [€ TTC]	**325,54**	**337,35**	**3,63%**

Variation EXPLOITANT + COLLECTIVITE (HT)
4,07 %

Prix théorique du m³ pour un usager consommant 120 m³ : 2,81 €/m³



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

2.5. Recettes

2.6.1 Recettes de la collectivité

	2023	2024	Variation 2023/2024
Recettes de vente d'eau			
Recettes vente d'eau domestiques	1 056 837 €	1 162 601 €	10,01%
Total recettes de vente d'eau	**1 056 837**	**1 162 601 €**	**10,01%**
Autres recettes			
Produits exceptionnels	0,00 €	0,00 €	-
Produits financiers	2 445,00 €	0,00 €	-100,00%
Total des recettes	**1 059 282 €**	**1 162 601 €**	**9,75%**

Sur la base de l'analyse du compte financier unique 2024

2.6.2 Recettes de l'exploitant

	2023	2024	Variation 2023/2024
Recettes de vente d'eau			
Recettes vente d'eau domestiques	620 898,00 €	698 867,00 €	12,56%
Dont abonnements	224 286,00 €	239 924,00 €	6,97%
Total recettes de vente d'eau	**620 898,00 €**	**698 867,00 €**	**12,56%**
Autres recettes			
Produits exceptionnels	41 344,00 €	34 715,00 €	-16,03%
Produits financiers	37 493,00 €	52 670,00 €	40,48%
Total des recettes	**699 735,00 €**	**786 252,00 €**	12,36%

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

3.INDICATEURS DE PERFORMANCE DU SERVICE DE L'EAU POTABLE

3.1. Qualité de l'eau

Les données relatives à la qualité de l'eau distribuée définies par l'article D.1321-103 du Code de la Santé Publique sont indiquées dans le rapport établi et transmis par l'ARS. Parallèlement l'exploitant vérifie la qualité de l'eau distribuée, par des analyses menées dans le cadre de l'autocontrôle.

> **Résultats du contrôle réglementaire :**

	Nombre de prélèvements réalisés	Nombre de prélèvements Non conformes	% de conformité	Paramètres non conformes
Conformité bactériologique	75	1	99 %	Escherichia Coli
Conformité physico-chimique	79	1	99 %	Turbidité

3.2. Protection des ressources en eau

L'indice d'avancement de la protection de la ressource en eau indique à quel stade de la procédure se trouve chacun des périmètres de protection des forages. Cet indice est fourni par les services de l'ARS.

> **Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau :**

CHATELU	PIVERT	PONT DE LA BEAUZE	LA GUERRENNE	LES BOUCHETS	Indice d'avancement de la protection de la ressource en eau	
					0%	Aucune action
					20%	Études environnementale et hydrogéologique en cours
					40%	Avis de l'hydrogéologue rendu
					50%	Dossier déposé en préfecture
					60%	Arrêté préfectoral
X	**X**	**X**	**X**	**X**	80%	Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre (terrains acquis, servitudes mises en place, travaux terminés)
					100%	Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre (comme ci-dessus), et mise en place d'une procédure de suivi de l'application de l'arrêté

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Valeur globale de l'indice d'avancement de la protection de la ressource, Calculée en tenant compte des volumes annuels d'eau produits ou achetés à d'autres services publics d'eau potable
80 %

3.3. Sectorisation du réseau d'AEP

Indice d'avancement de la sectorisation :

Critères		
	0%	Pas de sectorisation
	10%	Délibération existante d'un programme d'actions qui intègre une sectorisation
	30%	Sectorisation en cours
	40%	Sectorisation existante
	60%	Sectorisation existante fonctionnelle
X	100%	Suivi annuel des données

Valeur globale de l'indice d'avancement de la sectorisation
100 %

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

3.4. Connaissance et gestion patrimoniale du réseau

L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable a évolué en 2013 (indice modifié par arrêté du 2 décembre 2013). De nouvelles modalités de calcul ayant été définies, les valeurs d'indice affichées à partir de l'exercice 2013 ne doivent pas être comparées à celle des exercices précédents.

L'obtention de 40 points, globalement, au niveau des parties A et B ci-dessous, est nécessaire pour considérer que le service dispose du descriptif détaillé des ouvrages de distribution d'eau potable mentionné à l'article D 2224-5-1 du code général des collectivités territoriales.

La valeur de l'indice est obtenue en faisant la somme des points indiqués dans les parties A, B et C décrites ci-dessous et avec les conditions suivantes :

- Les 30 points d'inventaire des réseaux (partie B) ne sont comptabilisés que si les 15 points des plans de réseaux (partie A) sont acquis.
- Les 75 points des autres éléments de connaissance et de gestion des réseaux (partie C) ne sont comptabilisés que si au moins 40 des 45 points de l'ensemble plans des réseaux et inventaire des réseaux (parties A + B) sont acquis.

La valeur de cet indice varie entre 0 et 120.

Barème	Critères	Info. Disponibles	Points attribués
PARTIE A – Plans des réseaux (15 points)			
+ 10 points	Existence d'un plan du réseau de transport et de distribution d'eau potable mentionnant la localisation des ouvrages principaux et des dispositifs généraux de mesures	oui	10
+ 5 points	Définition d'une procédure de mise à jour du plan des réseaux afin de prendre en compte les travaux réalisés (extension, réhabilitation, ou renouvellement des réseaux) et les données acquises depuis la dernière mise à jour. Mise à jour à minima annuelle du plan.	oui	5

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

L'obtention des 15 premiers points est nécessaire avant de pouvoir ajouter les points suivants :			
PARTIE B – Inventaire des réseaux (30 points)			
+ 10 points	Existence d'un inventaire des réseaux identifiant les tronçons avec mention du linéaire de la canalisation, de la catégorie de l'ouvrage, de la précision des informations cartographiques, et pour au moins la moitié du linéaire total de réseau les informations sur les diamètres et matériaux des tronçons.	oui	10
Lorsque les informations sur les matériaux et les diamètres sont rassemblées pour la moitié du linéaire total des réseaux, un point supplémentaire est attribué chaque fois que sont renseignés 10% supplémentaires du linéaire total, jusqu'à 90%. Le cinquième point est attribué si les matériaux et diamètres sont renseignés pour au moins 95% du linéaire total du réseau.			
+ 1 à 5 points	Pourcentage du linéaire de réseau dont les informations sur les diamètres et matériaux des tronçons sont renseignées.	100%	5
+ 10 points	L'inventaire des réseaux mentionne la date ou la période de pose des tronçons identifiés à partir du plan pour au moins la moitié du linéaire total.	oui	10
Lorsque l'année ou la période de pose est renseignée pour la moitié du linéaire total des réseaux, un point supplémentaire est attribué chaque fois que sont renseignés 10% supplémentaires du linéaire total, jusqu'à 90%. Le cinquième point est attribué si les informations des années ou périodes de pose sont renseignées pour au moins 95% du linéaire total du réseau.			
+ 1 à 5 points	Pourcentage du linéaire de réseau dont les informations sur les années de pose des tronçons sont renseignées.	99.0%	5

A ce stade l'obtention d'au moins 40 points est nécessaire avant de pouvoir ajouter les points suivants :			
PARTIE C – Autres éléments de connaissance et de gestion des réseaux (75 points)			
+ 10 points	Le plan des réseaux précise la localisation des annexes et des servitudes instituées pour l'implantation des réseaux	oui	5
+ 10 points	Existence et mise à jour au moins annuelle d'un inventaire des pompes et équipements électromécaniques existants sur les ouvrages de stockage et distribution.	oui	10
+ 10 points	Le plan mentionne la localisation des branchements.	oui	5
+ 10 points	Un document mentionne pour chaque branchement les caractéristiques du ou des compteurs d'eau incluant la référence du carnet métrologique et la date de pose du compteur.	non	0
+ 10 points	Un document identifie les secteurs où ont été réalisées des recherches de pertes d'eau, la date de ces recherches et la nature des réparations ou des travaux effectués à leur suite.	oui	10
+ 10 points	Maintien à jour d'un document mentionnant la localisation des autres interventions sur le réseau telles que réparations, purges, travaux de renouvellement, etc.	oui	10
+ 10 points	Existence et mise en œuvre d'un programme pluriannuel de renouvellement des canalisations (programme détaillé assorti d'un estimatif portant sur au moins 3 ans).	oui	10

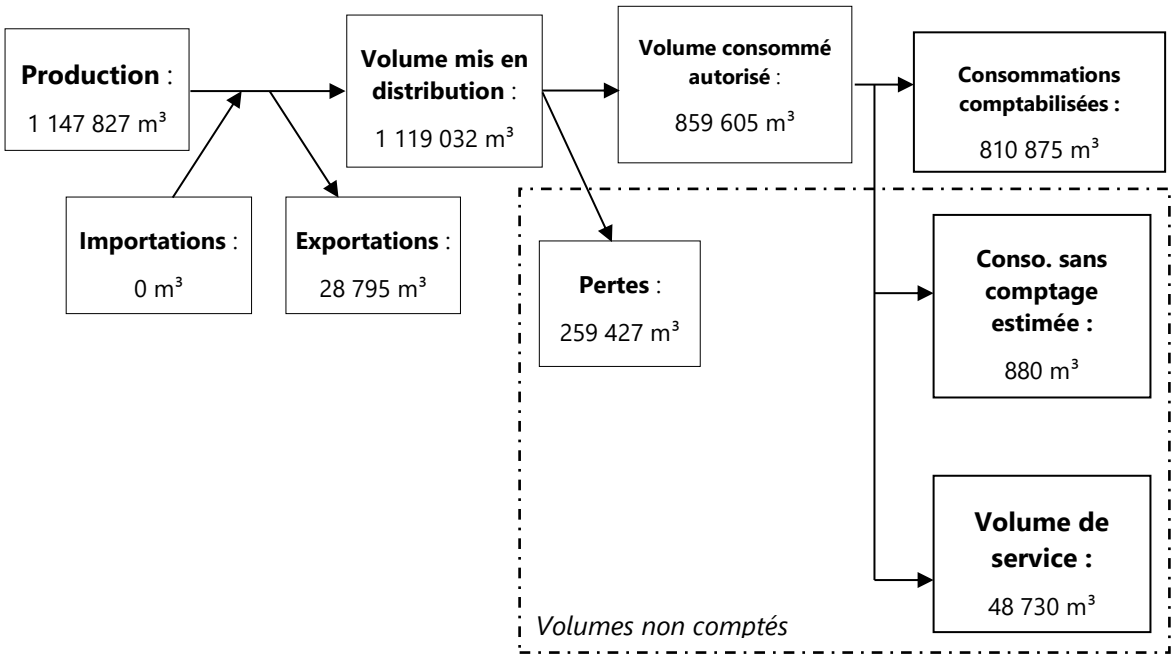
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

+ 5 points	Existence et mise en œuvre d'une modélisation des réseaux, portant sur au moins la moitié du linéaire de réseaux et permettant notamment d'apprécier les temps de séjour de l'eau dans les réseaux et les capacités de transfert des réseaux.	non	0
Nombre total de points obtenus			**95**

3.5. Performance du réseau

Le volume de production indiqué ci-dessous correspond à la production sur l'année civile 2024.

Le volume consommé autorisé et le volume des pertes sont recalculés sur l'année civile par application du rendement calculé sur le période de relève.



Les consommations sans comptage (en particulier incendie) sont évaluées à 880 m³ par l'exploitant.
Les volumes de service (vidanges, purges, lavages de réservoir, …) sont évalués à 48 730 m³ par l'exploitant.

L'arrêté du 2 mai 2007 définit les indicateurs suivants :

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

3.5.1 Rendement du réseau de distribution

= (consommations comptabilisées + exportations + estimation consommations sans comptage + volume de service) / (volume produit + importations)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
Rendement du réseau de distribution [%]	70.12%	75.80%	76.28%	76.53%	72.95%	74.00%	75,40%	**76,80%**
Seuil de rendement [%]	66.00%	66.08%	66.13%	66.11%	66.12%	66.12%	66.05%	**66,07%**

Afin de limiter les pertes d'eau dans les réseaux de distribution, le décret du 27 janvier 2012 a mis en place un seuil de rendement calculé à partir de l'indice linéaire de consommation en deçà duquel la collectivité devra mettre en place un plan d'actions et pourra être pénalisée sur la redevance prélèvement. Ces dispositions seront applicables à partir du rendement calculé pour l'année 2013.

Le rendement est au-dessus du seuil minimal sur l'exercice 2024.

3.5.2 Indice linéaire de consommation

*= (consommations comptabilisées + exportations + estimation consommations sans comptage + volume de service) / (365 * longueur du réseau hors branchements)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
Indice linéaire de consommation [m³/km/j]	5,01	5,40	5,63	5,55	5,59	5,63	5,25	**5,34**

3.5.3 Indice des volumes non comptés

*= (estimation consommations sans comptage + volume de service + pertes) / (365 * longueur du réseau hors branchements)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
Indice linéaire des volumes non comptés [m³/km/j]	2,32	2,37	2,46	2,44	2,44	2,27	1,95	**1,85**

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

3.5.4 Indice linéaire de pertes en réseau

*= pertes / (365 * longueur du réseau hors branchements)*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
Indice linéaire de pertes en réseau [m³/km/j]	1,76	1,35	1,73	1,23	2,07	1,98	1,66	**1,56**

3.6. Renouvellement des réseaux

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	**2024**
Linéaire de canalisations renouvelées au cours de l'exercice [km]	2,54	3,701	13,475	19,187	2,409	4,568	1,664	**6,078**
Taux de renouvellement [%]	0,56%	0,82%	2,97%	4,23%	0,53%	1,00%	0,37%*	**1,33%**

**Le taux renseigné dans le RPQS 2023 (4,66 km - 1,02%) comprenait des opérations engagées et réalisées en 2023 mais réceptionnées en 2024 (Rue de l'Eglise, Petits et Grands Régniers, Plantes de Vidal et Rue Alsace Lorraine). Ces données ont été corrigées dans le présent RPQS de manière à correspondre aux années de réception des travaux.*

Taux moyen de renouvellement des réseaux en 2024 : 1,49 %

Ce taux est le quotient, exprimé en pourcentage, de la moyenne annuelle du linéaire de réseaux (hors linéaires de branchements) renouvelés au cours des cinq dernières années par la longueur du réseau (travaux réceptionnés à l'année N, comprenant les deux territoires).
Le linéaire renouvelé inclut les sections de réseaux remplacées à l'identique ou renforcées ainsi que les sections réhabilitées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

4.FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DU SERVICE DE L'EAU POTABLE

4.1. Travaux engagés au cours de l'exercice

Bons de commande réalisés / en cours de réalisation au cours de l'exercice 2024 :

Désignation			Date réception	Montant TRAVAUX engagé HT	Montant TRAVAUX réalisé HT
MAC 2022-2024 - LOT 1					
BDC 4	COMMUNE D'EYNESSE - Création du réseau d'assainissement collectif aux lieux-dits « Grands et Petits Régniers » en tranchée commune avec le renouvellement du réseau AEP	09/02/2023	08/07/2024	328 938,27 €	275 210,43 €
BDC 5	COMMUNE DE SAINT ANDRE ET APPELLES - Renouvellement AEP secteur Plantes de Vidal - RD708	20/08/2023	07/03/2024	310 268,53 €	234 462,66 €
BDC 6	COMMUNE DE LA ROQUILLE - Renouvellement du réseau d'AEP aux lieux-dits « La Moulinasse » et « Les Joubins » - RD 141	07/03/2024	22/11/2024	235 022,32 €	208 883,63 €
BDC 7	COMMUNES DE LISTRAC DE DUREZE ET AURIOLLES - Renouvellement du réseau d'AEP aux lieux-dits « Petit et Grand Monguillet », « Despondet » et « Cousserat »	17/09/2024	10/03/2025	390 672,18 €	331 292,86 €
BDC 8	COMMUNE DES LEVES - Renouvellement du réseau d'AEP au lieux-dits « Les Paris »	16/09/2024	22/11/2024	30 624,87 €	27 466,25 €
MAC 2022-2024 – LOT 2					
BDC 7	COMMUNE DE SAINTE FOY LA GRANDE - Réhabilitation EU et AEP rue Alsace Lorraine	10/04/2023	06/11/2024	335 756,26 €	335 580,48 €
BDC 8	COMMUNE DE PINEUILH - Renouvellement du réseau d'AEP au lieu-dit « Sainte Germaine » – RD 235	22/04/2024	01/10/2024	286 533,00 €	276 641,35 €
TRAVAUX HORS ACCORD CADRE					
-	COMMUNE DE SAINT AVIT SAINT NAZAIRE – Réhabilitation de la station AEP La Guerenne	07/11/2023 (notification)	10/03/2025	347 000,00 €	346 029,28 €
TOTAL EXERCICE 2024				**942 852,37 €**	**1 358 244,80 €**

En bleu : travaux engagés/en cours en 2024, en rouge : travaux réceptionnés en 2024

4.2. Branchements en plomb

Depuis l'exercice 2013, il n'y a plus de branchement en plomb recensé sur les territoires de PELLEGRUE et SAINTE FOY LA GRANDE (tronçon avant compteur).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

4.3. Etat de la dette

L'état de la dette au 31 décembre 2024 fait apparaître les valeurs suivantes :

	2023	2024	Variation
En cours de la dette au 31 décembre	**4 077 862,90 €**	**3 865 101,22 €**	**-5,22%**
Remboursements au cours de l'exercice	**354 878,20 €**	**329 949,41 €**	**-7,02%**
Dont en intérêts	*88 553,32 €*	*117 187,73 €*	32,34%
Dont en capital	*266 324,88 €*	*212 761,68 €*	-20,11%

Sur la base de l'analyse du compte financier unique et de l'état de la dette 2024 de la collectivité.

4.4. Amortissements réalisés

	2023	2024	Variation
Montant de la dotation aux amortissements	314 616,45 €	352 102,17 €	11,91%

Sur la base de l'analyse du compte financier unique 2024

4.5. Présentation des projets à l'étude et des programmes de travaux adoptés, en vue d'améliorer la qualité du service à l'usager et les performances environnementales du service

La collectivité s'est engagée dans un programme pluri annuel de renouvellement de ses réseaux d'AEP afin de réduire les pertes en eau, améliorer la qualité en eau (problématique CVM) et préserver le développement urbain.

Ainsi, les travaux suivants seront engagés sur l'exercice 2025 :

Etudes de projet en cours / Travaux programmés sur l'année 2025	
Objet des travaux	**Montant des travaux € HT**
Accord Cadre*	
COMMUNES DE LISTRAC DE DUREZE, AURIOLLES ET PELLEGRUE - Renouvellement du réseau d'AEP secteurs Le Basque, Le Claud et Puy de Gensac RD15 (2025)	215 834,46 €

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

COMMUNE DE PINEUILH - Renouvellement du réseau d'AEP rue Georges Clémenceau PHASE 2 (2025)	384 020,60 €
Travaux hors Accord cadre	
-	
Etudes	
Diagnostic AEP - volets géoréférencement et hydraulique (2025-2026)	239 610,00 €
Total	**839 465,06 €**

* ACCORD CADRE A BONS DE COMMANDE MONO ATTRIBUTAIRE 2024-2027 / TRAVAUX DE RENOUVELLEMENT, RÉHABILITATION ET EXTENSION DE RÉSEAUX D'AEP ET DE COLLECTE DES EAUX USÉES

Lot 1 : Renouvellement, réhabilitation, extension de réseaux d'AEP et de réseaux de collecte des eaux usées sur le territoire des communes de : Auriolles, Caplong, Eynesse, La Roquille, Les-Lèves-et-Thoumeyragues, Landerrouat, Ligueux, Margueron, Massugas, Listrac-de-Durèze, Pellegrue, Riocaud, Saint-André-et-Appelles, Saint-Avit-de-Soulège, Saint-Avit-Saint-Nazaire, Saint-Philippe-du-Seignal et Saint-Quentin-de-Caplong.
Lot 2 : Renouvellement, réhabilitation, extension de réseaux d'AEP et de réseaux de collecte des eaux usées sur le territoire des communes de : Pineuilh, Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt et Sainte-Foy-La-Grande.

5.ACTIONS DE SOLIDARITE ET DE COOPERATION DECENTRALISEE DANS LE DOMAINE DE L'EAU POTABLE

5.1. Aides factures d'eau des personnes en situation de précarité

	2022	2023	2024
Montants des abandons de créance	**17 277,00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
Dont part délégataire	*17 277,00 €*	*0.00 €*	*0.00 €*
Dont part collectivité	*0,00 €*	*0.00 €*	*0.00 €*
Montants des écrêtements	**0,00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
Dont part délégataire	*0,00 €*	*0.00 €*	*0.00 €*
Dont part collectivité	*0,00 €*	*0.00 €*	*0.00 €*
Nombre de demandes traitées	0	0	0
Montants des dégrèvements	**0,00 €**	**0,00 €**	**21 277,17 €**
Dont part délégataire	*0,00 €*	*0,00 €*	-
Dont part collectivité	*0,00 €*	*0,00 €*	-
Nombre de demandes reçues	11	-	46
Nombre d'aides accordées	1	-	44

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Montants des versements à un fonds de solidarité	**19 484,00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
Dont part délégataire	*19 484,00 €*	*28 781,00 €*	*17 996,00 €*
Dont part collectivité	*0,00 €*	*0.00 €*	*0.00 €*
Nombre de demandes acceptées	50	45	36

5.2. Opérations de coopération décentralisée

Il n'y a pas d'opération de coopération décentralisée.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

2 avenue Georges Clemenceau - BP 74 - 33220 PINEUILH
Tél : 05 57 46 20 58 - Courriel : contact@paysfoyen.fr

Rapport sur le Prix et la Qualité du service public de l'Assainissement non collectif

EXERCICE 2024

Rapport relatif au prix et à la qualité du service public d'assainissement non-collectif pour l'exercice 2024 présenté conformément à l'article L. 2224-5 du code général des collectivités territoriales.

Document établi le 14 août 2025

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

SOMMAIRE

Table des matières

CARACTÉRISATION TECHNIQUE DU SERVICE PUBLIC 3

- PRÉSENTATION DU TERRITOIRE DESSERVI 3
- MODE DE GESTION DU SERVICE 3
- ESTIMATION DE LA POPULATION DESSERVIE (D301.0) 3
- INDICE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ASSAINISSEMENT NON-COLLECTIF (D302.0) 4

TARIFICATION ET RECETTES DU SERVICE 4

- MODALITÉS DE TARIFICATION 4
- RECETTES 5

INDICATEURS DE PERFORMANCE 6

- TAUX DE CONFORMITÉ DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (P301.3) 6

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS DU SERVICE 6

- MONTANTS FINANCIERS DES TRAVAUX RÉALISÉS 6
- PRÉSENTATION DES PROJETS À L'ÉTUDE EN VUE D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DU SERVICE À L'USAGER ET LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES DU SERVICE 6

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Caractérisation technique du service public

➢ PRÉSENTATION DU TERRITOIRE DESSERVI

Le service est géré au niveau ☐ **communal**
☑ **intercommunal**

- Nom de la collectivité : Communauté de Communes du Pays Foyen
- Caractéristiques (commune, EPCI et type, etc.) : communauté de communes

➢ Compétences liée au service

☑ Contrôle des installations ☐ Traitement des matières de vidanges
☐ Entretien des installations ☐ Réhabilitation des installations ☐ Réalisation des installations

- Territoire desservi (communes adhérentes au service, secteurs et hameaux desservis, etc.) : AURIOLLES, CAPLONG, EYNESSE, LA ROQUILLE, LANDERROUAT, LES-LÈVES-ET-THOUMEYRAGUES, LIGUEUX, LISTRAC-DE-DURÈZE, MARGUERON, MASSUGAS, PELLEGRUE, PINEUILH, PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT, RIOCAUD, SAINT-ANDRÉ-ET-APPELLES, SAINT-AVIT-DE-SOULÈGE, SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE, SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL, SAINT-QUENTIN-DE-CAPLONG, SAINTE-FOY-LA-GRANDE

- Existence d'une CCSPL ☐ Oui ☑ Non
- Existence d'un zonage ☑ Oui, date d'approbation : 18 mai 2018 ☐ Non

➢ Existence d'un règlement de service ☑ Oui, date d'approbation : 9 décembre 2019 ☐ Non

➢ MODE DE GESTION DU SERVICE

Le service est exploité en ☑ **Régie**
☐ **Régie avec prestataire de service**
☐ **Régie intéressée**
☐ **Gérance**
☐ **Délégation de service public : affermage**
☐ **Délégation de service public : concession**

➢ ESTIMATION DE LA POPULATION DESSERVIE (D301.0)

Est ici considérée comme un habitant desservi toute personne – y compris les résidents saisonniers – qui n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le service public d'assainissement non collectif dessert environ 6700 habitants, pour un nombre total d'habitants résidents sur le territoire du service de 16570.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Le taux de couverture de l'assainissement non collectif (population desservie rapporté à la population totale du territoire couvert par le service) est de 40,43 % au 31/12/2024.

➢ INDICE DE MISE EN ŒUVRE DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (D302.0)

Il s'agit d'un indicateur descriptif, qui permet d'apprécier l'étendue des prestations assurées par le service. Il se calcule en faisant la somme des points indiqués dans les tableaux A et B ci-dessous.
Attention : le tableau B n'est pris en compte que si le total obtenu pour le tableau A est égal à 100.

		Exercice 2023	Exercice 2024
A – Éléments obligatoires pour l'évaluation de la mise en œuvre du service			
20	Délimitation des zones d'assainissement non collectif par une délibération	Oui	Oui
20	Application d'un règlement du service approuvé par une délibération	Oui	Oui
30	Vérification de la conception et de l'exécution de toute installation réalisée ou réhabilitée depuis moins de 8 ans	Oui	Oui
30	Diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien de toutes les autres installations	Oui	Oui
B – Éléments facultatifs pour l'évaluation de la mise en œuvre du service			
10	Le service assure à la demande du propriétaire l'entretien des installations	Non	Non
20	Le service assure sur demande du propriétaire la réalisation et la réhabilitation des installations	Non	Non
10	Le service assure le traitement des matières de vidange	Non	Non

L'indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif du service pour l'année 2024 est de 100.

Montants financiers des travaux réalisés

➢ MODALITÉS DE TARIFICATION

La redevance d'assainissement non collectif comprend une part destinée à couvrir les compétences obligatoires du service (examen de la conception et de l'implantation, vérification de l'exécution et du fonctionnement et de l'entretien des installations) et, le cas échéant, une part destinée à couvrir les compétences qu'il peut exercer – s'il le souhaite – à la demande des propriétaires (entretien, réalisation ou réhabilitation des installations, traitement des matières de vidange) :

- La part représentative des compétences obligatoires est calculée en fonction de critères définis par décision de l'assemblée délibérante de la collectivité ; la tarification peut soit tenir compte notamment de la situation, de la nature et de l'importance des installations, soit être forfaitaire ou dépendre des volumes d'eau potable consommés ;

- La part représentative des prestations facultatives n'est due qu'en cas de recours au service par l'usager ; la tarification doit impérativement tenir compte de la nature des prestations assurées.

Les tarifs applicables aux 31/12/2023 et 31/12/2024 sont les suivants :

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

Tarifs	Au 31/12/2023	Au 31/12/2024
Missions obligatoires		
Tarif du contrôle des installations neuves en € (examen de la conception + vérification de l'exécution)	226	226
Tarif du contrôle des installations existantes en € (vérification périodique)	92	92
Tarif du contrôle des installations existantes en € (vérification initiale)	125	125
Missions facultatives		
Entretien des installations	/	/
Réhabilitation des installations	/	/
Traitement des matières de vidanges	/	/

La délibération B-2023-006 fixe les tarifs des prestations aux usagers au 31/12/2024. Elle a été adoptée par le Conseil Communautaire du 29 mars 2023. Ces tarifs ont été effectifs à compter du 1er juillet 2023.

Montants financiers des travaux réalisés

➢ RECETTES

	Exercice 2023			Exercice 2024		
	Collectivité	**Délégataire (le cas échéant)**	**Total**	**Collectivité**	**Délégataire (le cas échéant)**	**Total**
Facturation du service obligatoire en €	27319	/	27319	31013	/	31013
Facturation du service facultatif en €	/	/	/	/	/	/
Autres prestations auprès des abonnés en €	/	/	/	/	/	/
Contribution exceptionnelle du budget général en €	/	/	/	/	/	/
Autre en € :	/	/	/	/	/	/

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_107-DE

➢ TAUX DE CONFORMITÉ DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF (P301.3)

Cet indicateur a vocation à évaluer la protection du milieu naturel découlant de la maîtrise des pollutions domestiques. Pour ce faire, il mesure le niveau de conformité de l'ensemble des installations d'assainissement non collectif sur le périmètre du service, en établissant un ratio entre :

- d'une part le nombre d'installations contrôlées jugées conformes ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité connue et validée par le service **depuis la création du service jusqu'au 31/12/24**,
- d'autre part le nombre total d'installations contrôlées **depuis la création du service jusqu'au 31/12/24**.

Attention : cet indice ne doit être calculé que si l'indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif est au moins égal à 100.

$$\text{taux de conformité des dispositifs d'assainissement collectif} = \frac{\text{nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformités}}{\text{nombre total d'installations contrôlées}} * 100$$

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2024	Taux de variation (entre 2023 et 2024)
Nombre d'installations contrôlées conformes ou mises en conformité	896	918	+ 2,4 %
Nombre d'installations contrôlées depuis la création du service	2939	2956	+ 0,5 %
Autres installations contrôlées ne présentant pas de dangers pour la santé des personnes ou de risques avérés de pollution de l'environnement	1083	1092	+ 0,8 %
,8 Part des installations conformes en %	30,5 %	31,1 %	+ 0,6 point
Part des installations non polluantes (%)	67,3 %	68 %	+ 0,7 point

Les recettes et les dépenses en lien avec les travaux réalisés durant l'exercice budgétaire **2024** sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

Réalisé de l'exercice	Dépenses	Recettes
Section d'exploitation	28 998,85 €	35 380,49 €
Section d'investissement	0 €	16 605,05

➢ PRÉSENTATION DES PROJETS À L'ÉTUDE EN VUE D'AMÉLIORER LA QUALITÉ DU SERVICE À L'USAGER ET LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES DU SERVICE

Comme les années précédentes, une démarche d'optimisation des déplacements est toujours d'actualité afin de limiter leur impact environnemental et leur coût.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Délibération n°2025/108

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Urbanisme

Sous-domaine : Documents d'urbanisme

OBJET : Présentation des documents rectifiés du dossier PVAP de la Commune de Sainte-Foy -la-Grande - Arrêt du projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Contexte :
Monsieur le Vice-président rappelle que la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) s'est réunie le 22 mai 2025 en mairie de Sainte-Foy-la-Grande, en vue de se prononcer sur la présentation par le Bureau d'Etudes Etienne SALIEGE, du projet d'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) de la commune de Sainte-Foy-la-Grande.

Il rappelle que le PVAP de la commune de Sainte-Foy-la-Grande a pour objectif de garantir la protection et la mise en valeur du patrimoine de façon durable, et permet d'établir des règles partagées entre la collectivité territoriale et l'Architecte des Bâtiments de France.

Par délibération n° 2025/083 en date du 1er juillet 2025, le Conseil Communautaire du Pays Foyen a arrêté le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Sainte-Foy-la-Grande et les documents annexés ;

Conformément à la délibération n° 2025/083, un courrier de demande de saisie de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) a été adressé le 28 juillet 2025 à Monsieur le Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine, pour l'examen du dossier PVAP de la commune de Sainte-Foy-la-Grande lors de la prochaine commission d'octobre 2025.

Cependant, les pièces du dossier présentées aux membres du Conseil Communautaire lors de la délibération du 1er juillet 2025, ont été rectifiées depuis cette date par le Bureau d'Etudes Etienne SALIEGE, ceci afin de répondre aux observations formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il convient donc de soumettre pour approbation aux membres du Conseil Communautaire du Pays Foyen, les documents rectifiés et transmis au Préfet de Région pour avis de la Commission CRPA.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

A savoir :

Présentation synthétique du contenu du projet de Plan de valorisation soumis à arrêt :

Les articles L 631-4 et D. 631-12 à D. 631-14 du Code du Patrimoine fixent les éléments qui composent un Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Ainsi le présent projet contient les pièces suivantes :

- **Un rapport de présentation :**

Conformément aux dispositions de l'article L 631-4 du Code du patrimoine, le rapport de présentation contient les objectifs du plan. Il est fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan.

Le diagnostic patrimonial comprend :

- Un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager de la commune ;
- Une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

Issus du diagnostic, les objectifs du plan sont les suivants :

- Sauvegarder et mettre en valeur le cadre paysager, urbain et architectural exceptionnel de la commune de Sainte-Foy-la-Grande ;
- Accompagner les évolutions de la trame architecturale et urbaine pour répondre aux enjeux d'habitabilité, de densification et du développement durable ;
- Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et paysagers structurants ;
- Préserver et mettre en valeur le site exceptionnel de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande et les transitions avec les nouveaux quartiers ;
- Préserver et mettre en valeur les structures du paysage et le bâti vernaculaire ;
- Inscrire la démarche dans la continuité des actions culturelles engagées, poursuivre le partage de connaissance.

- **Un règlement graphique et écrit :**

Le règlement futur PVAP soumis à l'arrêt comprend :

- Un document graphique où sont notamment définies trois zones délimitées par le document graphique (zonage) :
  - Le secteur Cœur de Bastide
  - Le secteur Faubourg
  - Le secteur Berges de Dordogne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- Un règlement écrit comprenant :
  - Les prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions existantes ou neuves (matériaux, implantation, volumétrie, abords) ;
  - Les règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels et urbains ;
  - La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration.

Le règlement écrit du PVAP de la commune de Sainte-Foy-la-Grande comprend les dispositions générales applicables à l'intégralité du périmètre du SPR, à savoir :

<u>Le cadre d'application réglementaire :</u>
- Dispositions générales
- Périmètre du SPR et protections

<u>Les règles relatives au patrimoine bâti et aux constructions existantes :</u>
- Les vestiges de l'ancienne enceinte du XIIIème siècle
- L'immeuble bâti protégé
- L'immeuble bâti non protégé
- Séquence, composition, ordonnance architecturale et urbaine

<u>Les règles relatives au patrimoine non bâti et aux espaces vacants :</u>
- Immeuble non bâti non protégé
- Espace public
- Espace libre à dominante minérale à conserver et valoriser
- Espace libre à dominante minérale à requalifier ou créer
- Parc ou jardin de pleine terre
- Espace libre à dominante végétale à requalifier ou créer
- Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
- Arbres remarquables

<u>Les annexes :</u>
- Abréviations
- Glossaire architectural
- Glossaire paysager
- Choix des plantations
- Palette végétale indicative
- Nuancier
- Liste des éléments particuliers protégés

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu les délibérations ci-dessus mentionnées ;

Vu la dispense de l'évaluation environnementale du projet de PVAP après examen au cas par cas ;

Vu le projet de PVAP et notamment le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques, les annexes, tels qu'annexés ;

Considérant que le projet a été élaboré en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il répond pleinement aux objectifs de la commune de Sainte-Foy-la-Grande ;

Considérant la nécessité d'élaborer le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine qui établira les règles de protection et de mise en valeur dans le périmètre du Site patrimonial remarquable de la commune de Sainte-Foy-la-Grande ;

Considérant que les pièces du dossier PVAP ont été modifiées depuis la présentation aux membres du Conseil Communautaire en date du 1er juillet 2025, pour tenir compte des observations formulées par l'Architecte des Bâtiments de France ;

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les pièces modifiées du dossier PVAP de la Commune de Sainte-Foy-la-Grande,
  à savoir :
  - *AT-STEFOY - Cas par cas DREAL–22-FEV-2024*
  - *ES-STEFOY-DIAG-22-FEV-2024-001*
  - *ES-STEFOY-RAPPORT-PVAP-22-FEV-2024-01*
  - *STFLG-PLAN-REG-PVAP-22-FEV-2024-002-ME*
  - *STFLG-PLAN-TYPO-PVAP-22-FEV-2024-002*
  - *STF-RGLT-PVAP-C-00-DISPO-GEN-22-FEV-2024-001*
  - *STF-RGLT-PVAP-C-01-BASTIDE-22-FEV-2024-001*
  - *STF-RGLT-PVAP-C-02-FAUBOURG-22-FEV-2024-001*
  - *STF-RGLT-PVAP-C-03-BERGES-22-FEV-2024-001*
  - *STF-RGLT-PVAP-C-04-RECOM-22-FEV-2024-001*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- **ARRETE** le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Sainte-Foy-la-Grande suite à la modification des pièces du dossier, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- **APPROUVE** la demande de saisie de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) formulée en date du 28 juillet 2025 auprès de Monsieur le Préfet de Région Nouvelle-Aquitaine, pour l'examen du dossier PVAP de la commune de Sainte-Foy-la-Grande lors de la prochaine commission d'octobre 2025, avec les pièces modifiées ;

- **ABROGE** la délibération n°2025/083 en date du 1er juillet 2025 relative au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Sainte-Foy-la-Grande et les documents annexés ;

- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Président afin d'engager toutes les formalités nécessaires à la poursuite de l'élaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Sainte-Foy-la-Grande.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

Dossier de demande d'examen au cas par cas

Elaboration du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – PVAP

En application de l'article R122-18 du décret n°2021-616 du 2 mai 2012

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr

Anne Thévenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr

David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère*33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 INTITULE DU PROJET.....1

2 ETAT DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE.....2

3 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PVAP 4

3.1 objectifs du Pvap..... 4

3.2 les enjeux 4

3.3 fonctionnement du document..... 5

4 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE FOYEN 12

4.1 territoire et paysage..... 12

4.2 milieux naturels et biodiversité 14

4.3 Architecture et patrimoine 16

4.4 climat, air, énergie 17

5 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PVAP.....24

5.1 biodiversité et paysage..... 24

5.2 maîtrise du patrimoine bâti et de l'espace urbain..... 24

5.3 énergies renouvelables et maîtrise énergétique..... 25

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 INTITULE DU PROJET

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager (ZPPAUP) de Sainte-Foy-la-Grande a été créée le 14 mai 2009.
Suite à la promulgation de la loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) le 7 juillet 2016, la ZPPAUP a été transformée en Site patrimonial Remarquable (SPR).

La commune, en 2018, a souhaité la transformation de sa ZPPAUP en PVAP afin de répondre au mieux à sa préoccupation du cadre urbain, du bâti ancien et paysager tout en redynamisant son centre-bourg et son territoire.

Ce souhait s'inscrit ainsi dans une réelle volonté communale d'adapter les outils de préservation et de la valorisation du potentiel patrimonial de la bastide (et notamment le règlement) au regard des enjeux actuels. La transformation de la ZPPAUP en SPR/PVAP implique une réévaluation complète du patrimoine bâti, urbain et paysager, du zonage et du règlement. Elle induit d'établir un bilan du bâti selon l'intérêt architectural qu'il représente, de s'interroger sur le zonage et la hiérarchisation des enjeux, de repenser les règles en tenant compte de la typologie des bâtis et de la qualité patrimoniale des édifices.

Les prescriptions établies pour le Périmètre de Site patrimonial Remarquable (SPR) de Sainte-Foy la Grande s'appliquent dans le cadre de la législation relative :

- aux Monuments Historiques :
  - Code du Patrimoine (articles L.621-1 à L.621-34)

- aux Sites Inscrits et Classés :
  - Code de l'Environnement (articles L.341-1 à L.341-22)
  - Code du Patrimoine (article L.630-1)

Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010

Décret 2011-1903 du 19 décembre 2011

Circulaire du 2 mars 2012 relative aux AVAP

Loi LCAP n°2016-325 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

Le SPR est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur du patrimoine culturel. Celui-ci comprend l'ensemble des champs patrimoniaux énoncés par l'article L.642-1 du Code du patrimoine, à savoir les patrimoines architectural, urbain, paysager, historique et archéologique.

Les dispositions du document de gestion du SPR dénommé Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'ajoutent à celles du PLUi et dans le cas de différence, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Le PVAP s'applique sur l'ensemble du territoire communal, délimité sur les documents graphiques sous la légende : "périmètre de SPR".

La CDC du Pays Foyen ayant la compétence Urbanisme, cette structure est l'autorité compétente pour porter ce projet, mais c'est la commune de Ste Foy la Grande qui en a la charge de l'animation.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2 ETAT DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

Code postal : 33220

Communauté de communes : Pays Foyen

SCOT : Grand Libournais

Surface communale : 51 ha

Population : 2627 habitants (2019)

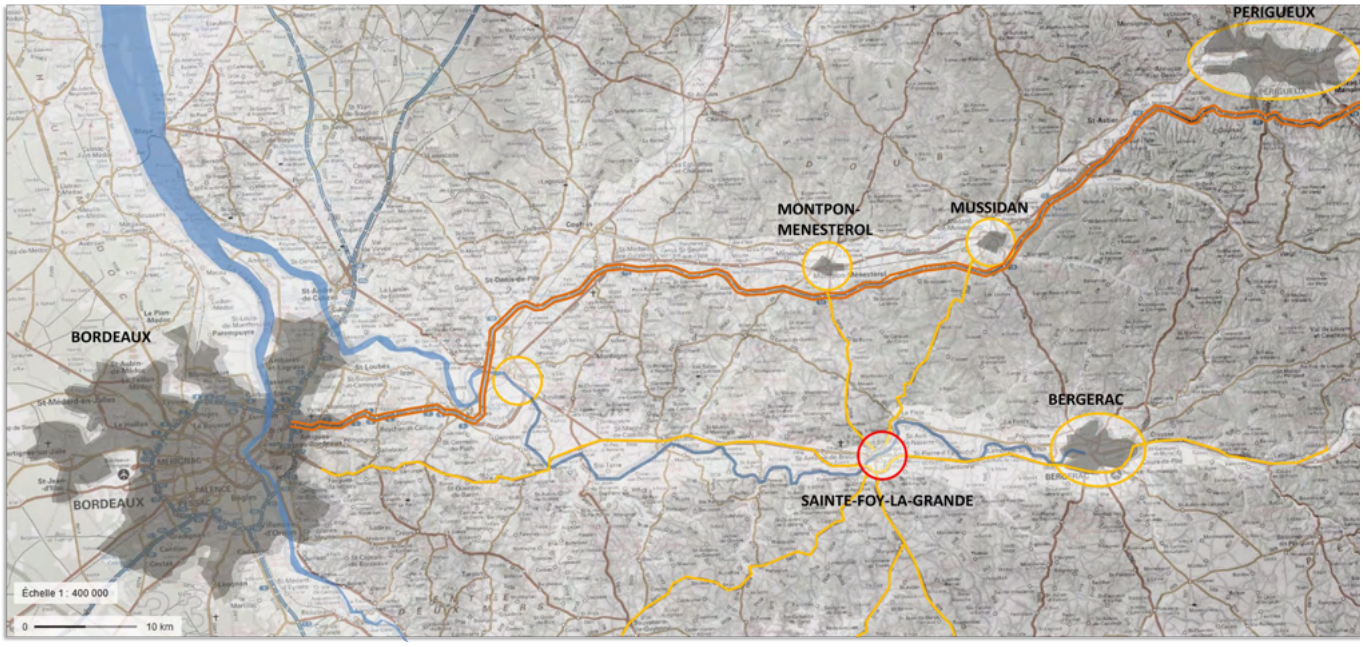
Densité : 5151,0 (habitants/km2) (2019)

Sainte-Foy-la-Grande est une des plus petites communes de France

En limite de trois départements (la Dordogne, la Gironde et le Lot et Garonne), Sainte-Foy-la-Grande s'inscrit à la croisée des territoires et des terroirs.

Polarité urbaine locale en milieu rural, la ville de Sainte-Foy, porte du Périgord, s'est volontairement construite à distance des grands pôles urbains actuels et de leur aire d'influence directe.

Sainte-Foy-la-Grande bastide bâtie sur la rive gauche de la rivière Dordogne, bénéficie d'une position géographique singulière : articulation urbaine entre le paysage viticole girondin de l'entre deux mers, de Duras et du bergeracois, en lisière de forêt de la Double et du Mussidanais.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Sainte-Foy –la-Grande appartient à la communauté de communes du Pays Foyen.

Elle dispose d'un PLUi approuvé le 28/11/2019 qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Une 1ere modification est en cours portant sur des changements de destination ainsi que sur l'évolution du règlement. Par décision de la MRAe de Nouvelle Aquitaine, le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le SCOT du Grand Libournais a été approuvé le 6/10/2016. Les documents d'urbanisme locaux et les schémas doivent respecter les orientations contenues dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). La révision du SCOT a été lancée en octobre 2023 afin de prendre en compte, notamment, les lois ELAN, NOTRe, Climat &Résilience.

Le PVAP doit ainsi être compatible avec le PADD du PLUi et avec les orientations du SCOT, et notamment à travers :

- **Le DOO du SCOT**:
  - Partie 2 : La nature, un capital à transmettre et des ressources à préserver :

  1/ Assurer la vitalité des trames vertes et bleues
  2/ Affirmer la valeur des paysages emblématiques et des éléments patrimoniaux identitaires
  3/ Garantir une gestion équilibrée et responsable des ressources naturelles

  - Partie 3 : Concevoir un nouveau modèle de développement urbain, garant de la qualité du cadre de vie :

  1/Economiser et rationaliser l'usage de l'espace
  2/ Développer et conforter la qualité des espaces bâtis

- **Le PADD du PLUi** :
  - Axe 1/Dynamiser le territoire du Pays Foyen :

  Action 2 : Revitaliser les cœurs de vie du Pays Foyen : les bastides de Sainte-Foy-la-Grande et de Pellegrue

  - Axe 3 / Préserver le cadre de vie :

  Action 1 : Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers d'attractivité

  Action 2 : Préserver et mettre en valeurs les trames vertes et bleues comme support d'un cadre de vie de qualité

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PVAP

3.1 OBJECTIFS DU PVAP

La commune a souhaité la transformation de la ZPPAUP en PVAP afin de répondre au mieux à sa préoccupation de conservation et de valorisation du cadre urbain, du bâti ancien et paysager tout en redynamisant son centre-ville et son territoire.

Ce souhait s'inscrit ainsi dans une réelle volonté communale d'adapter les outils de préservation et de valorisation du potentiel patrimonial de la bastide au regard des enjeux actuels.

L'un des objectifs principaux de l'élaboration du PVAP est d'édicter une "règle du jeu" qui soit claire, connue en amont des différentes demandes d'autorisation effectuées par le pétitionnaire, et adaptée à la réalité des enjeux, patrimoniaux, paysagers et urbains, et à leur délimitation.

Le PVAP établit des règles de protection et de mise en valeur de ces patrimoines, ainsi que des règles relatives à l'insertion des constructions neuves dans ces secteurs sensibles.

3.2 LES ENJEUX

De la lecture architecturale, urbaine et paysagère du territoire foyen, trois types de territoire d'enjeux peuvent être identifiés :

- Les territoires d'enjeux à dominante paysagère
- Les territoires d'enjeux à dominante urbaine
- Les territoires d'enjeux à dominante architecturale

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- **Territoires d'enjeux à dominante paysagère**

Ces territoires correspondent à :

- l'ensemble des berges de la Dordogne et leurs abords
- Le site du jardin public
- L'ensemble des quais et des berges de rivière
- Le site des allées de Coreilhes

Ces sites et leur valorisation participent à l'articulation des espaces urbains majeurs de la bastide. Ils constituent la façade belvédère de la ville et assurent le lien entre l'espace urbain de Sainte-Foy, la rivière et ses deux rives ainsi que le paysage environnant de Port-Sainte-Foy et ses abords. Au-delà, la qualification des perspectives depuis les itinéraires d'entrée de ville constitue de même un enjeu paysager et urbain.

- **Territoires d'enjeux à dominante urbaine**

Il s'agit de l'ensemble urbain constitué par les boulevards ceinturant le cœur de ville historique et les seuils urbains identifiés comme les grands carrefours d'entrée de ville (place Jean Jaurès, place Paul Broca, place de la Halle,…etc.). Ces sites sont complétés par d'autres sites à enjeux tels que la place du Foirail et ses abords, le site de la gare de chemin de fer et l'avenue Paul Bert.

- **Territoires d'enjeux à dominante architecturale**

Il considère logiquement l'ensemble du site comme gisement du patrimoine architectural présent.

3.3 FONCTIONNEMENT DU DOCUMENT

L'Article L631-4 crée par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75 stipule le contenu règlementaire du PVAP, document de gestion du SPR.

1° **Un rapport de présentation** des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ; La qualité du rapport de présentation et la pertinence des objectifs du PVAP qu'il énonce, doivent permettre de justifier les prescriptions qui seront énoncées dans le règlement. Il doit s'inscrire dans la logique de l'étude préalable et son diagnostic doit donc s'appuyer sur l'argumentaire qu'elle expose et en cohérence avec elle. Outre les éléments développés habituellement dans un tel rapport (démonstrations, conclusion), son diagnostic doit notamment être constitué :

- D'un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager ;
- D'une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

2° **Un règlement** résulte des conclusions du rapport de présentation, en application des objectifs définis par celui-ci, s'appuyant sur les éléments du diagnostic. Il comprend, obligatoirement :

a/ Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

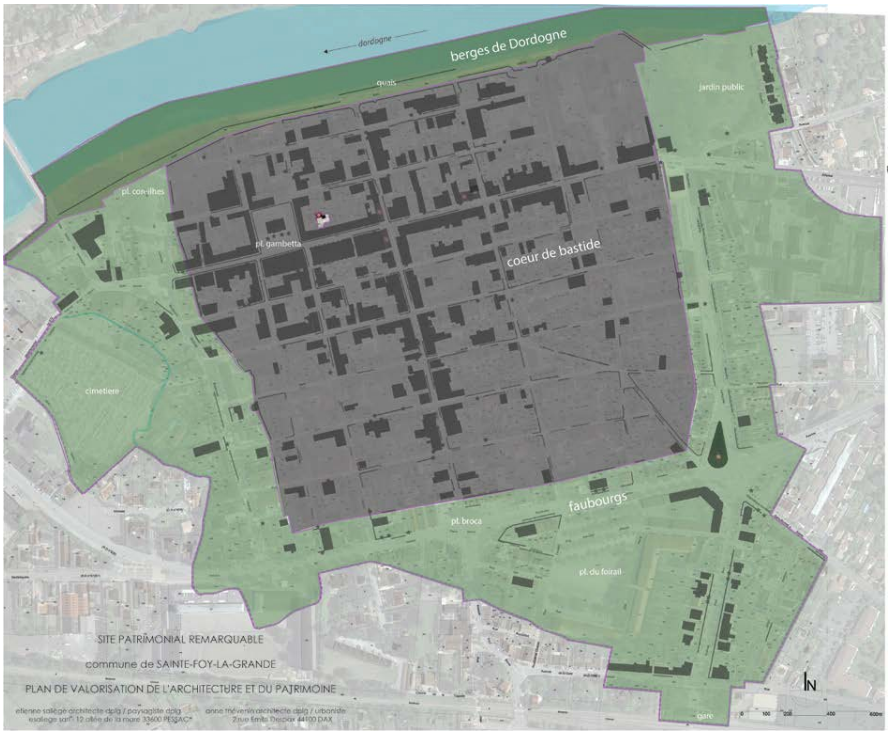
b/ Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

c/ La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3° **Un document graphique** faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert. Le report est conforme à l'arrêté ministériel du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du PVAP

- **Périmètre du SPR et secteurs**



Dans une logique d'ensemble architectural, urbain et paysager à caractère patrimonial, le périmètre du SPR considère l'ensemble du cœur de ville historique et ses abords, il couvre l'ensemble du territoire de la commune.

La délimitation du périmètre du SPR, sa subdivision en secteurs, le positionnement des points de vue, les immeubles, les espaces et les espaces de projet sont identifiés au document graphique du PVAP, document de gestion du SPR.

- Secteur Cœur de Bastide : Bastide limitée au tracé de l'ancienne enceinte
- Secteur Faubourg : quartiers d'extensions urbaines des XIX° et XX° siècles qui jouxtent l'emprise de la bastide
- Secteur Berges de Dordogne : Quais et bords de Dordogne

Cœur de bastide

Faubourgs

Berges de Dordogne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- **Légende du document graphique**

En complément du règlement écrit est élaboré un document graphique sur les ensembles bâtis patrimoniaux et les éléments de paysages sensibles. Les éléments du document graphique sont repris dans le règlement littéral du PVAP qui y fait référence et encadre les interventions.

I – Limites

I – 1 – Limites administratives

Limite de département

Limite d'intercommunalité

Limite de commune

I – 2 – Limites du site patrimonial remarquable et du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Limite de site patrimonial remarquable

Limite de PVAP à l'intérieur du site patrimonial remarquable[1]

Limite de zone ou de secteur à orientations d'aménagement et de programmation[2]

II – Immeubles bâtis ou non bâtis classés ou inscrits au titre des monuments historiques et soumis à la législation relative aux monuments historiques[3]

Immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques[4]

III – Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades[5], toiture, etc.)

Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

Élément extérieur particulier[6] (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)

Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

Espace boisé classé[7]

Parc ou jardin de pleine terre

Espace libre à dominante végétale

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensembl

Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)

Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)

Cours d'eau ou étendue aquatique

Point d'eau ou source

Passage d'eau souterrain

IV – Immeubles non protégés

Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

V – Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

R Immeuble bâti ou non bâti à requalifier[8]

Espace vert à créer ou à requalifier[9]

Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier[10]

Emplacements réservés

Limite imposée d'implantation de construction

Limite maximale d'implantation de construction

12 Hauteur imposée de façade[11]

12 Hauteur maximale de façade

12 Hauteur maximale de faîtage ou de construction

Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur[12]

Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

Arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- **Eléments retenus légendés (exemples)**

Immeuble bâti protégé

Édifices qui contribuent fortement à l'intérêt et à la valeur de l'ensemble urbain patrimonial tant dans leur ensemble que dans leurs détails d'architecture. L'intérêt de ces constructions tient ainsi à une composition globale à forte valeur qualitative qui s'exprime depuis sa volumétrie jusqu'à la mise en œuvre des matériaux comme à des éléments de détails ouvragés

Immeuble bâti non protégé

Le tissu urbain dispose de nombreux édifices d'accompagnement d'architecture plus modeste de configuration vernaculaire ou plus récente. Le maintien des éléments patrimoniaux de ses constructions comme leur transformation qualitative s'inscrit dans le cadre d'une amélioration du cadre de vie respectueuse du patrimoine bâti. Il convient en ce sens d'accompagner au mieux leur restauration comme leur valorisation mais aussi le cas échéant leur remplacement.

Séquence urbaine

Il s'agit de constructions qui s'inscrivent dans une continuité urbaine et architecturale. Ces édifices forment des ensembles urbains bâtis à protéger dans l'espace urbain. Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur la composition urbaine qu'ils génèrent. Ils correspondent à un îlot et/ou à un ensemble de bâtisses présentant une homogénéité tant dans sa morphologie architecturale que dans sa forme parcellaire. L'objectif est de préserver l'harmonie de l'ensemble urbain identifié comme son homogénéité.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Espace libre à dominante minérale

Les espaces à dominante minérales à conserver et mettre en valeur regroupent l'ensemble des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale. Ils représentent des dispositions participant à la lecture historique de l'espace urbain patrimonial. En ce sens, ces espaces par leur traitement particulier doivent être protégés, conservés et valorisés voire restitués à l'identique

Espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier

Il s'agit d'espaces libres et non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Les espaces à dominante minérales à requalifier, créer et/ou mettre en valeur peuvent regrouper des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale dont les multiples interventions dans l'espace urbain tendent à mettre en péril la présence ou à défaut l'état de conservation.

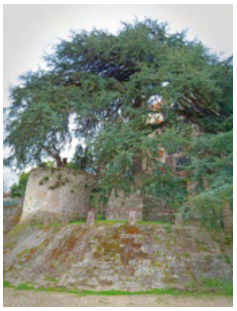
Espace vert à créer ou à requalifier

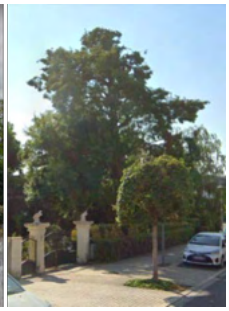
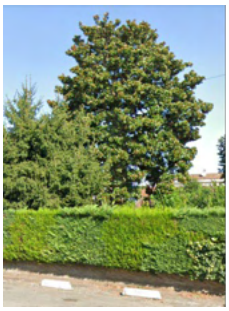
Il s'agit d'espaces libres et non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Les espaces à dominante végétale à requalifier, créer et/ou mettre en valeur peuvent regrouper des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale dont les multiples interventions dans l'espace urbain tendent à mettre en péril la présence ou à défaut l'état de conservation. Cette définition est applicable tant aux espaces privés qu'aux espaces publics « ouverts » : cours, mails, boulevards, etc.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Parc ou jardin en pleine terre

Espaces paysagers à dominante végétale significatifs de par leur composition et/ou leur situation, ils forment un ensemble cohérent avec le cadre bâti et/ou un espace pouvant servir à le valoriser. Ils sont constitués principalement par des jardins d'agrément et participent au caractère paysager de la ville comme au maintien de la logique de répartition des pleins et des vides dans l'espace urbain patrimonial. Par leur présence, ils participent ainsi à maintenir une lecture cohérente des logiques urbaines et architecturales ayant présidées à la constitution de l'espace patrimonial hérité.

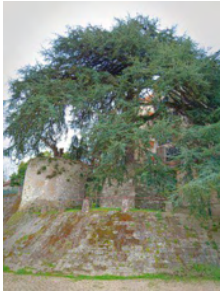


Arbres remarquables

Ces plantations structurent l'espace urbain et forment un front végétal en accompagnement du linéaire de la rue et/ou de l'accès au cadre bâti.

Présents sur l'espace public ou sur des terrains privés, ils participent à la forme de l'espace public. Ce sont des signaux et des repères dans le paysage urbain. Il s'agit d'éléments végétaux isolés et remarquables, protégés pour leur valeur ornementale, ponctuant les perspectives et/ou de point de repère dans la ville



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

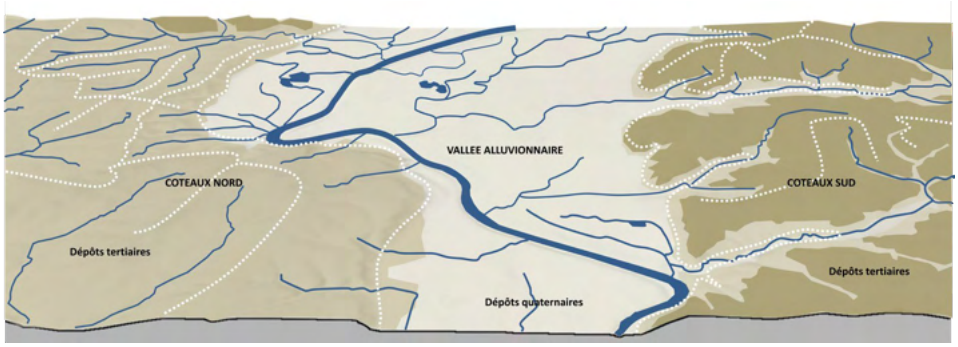
4 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE FOYEN

4.1 TERRITOIRE ET PAYSAGE

4.1.1 Analyse géomorphologique du territoire

Le territoire d'étude se présente sous la forme d'une large vallée irriguée par la Dordogne et ses affluents secondaires. Trois entités paysagères peuvent être identifiées en fonction des composantes physiques et anthropiques du paysage hérité :

- Le plateau viticole au nord
- La plaine alluvionnaire au centre
- Le coteau mixte au Sud



La plaine alluvionnaire constitue le site d'implantation où s'est développée la flaque urbaine actuelle de Sainte-Foy-la-Grande sur la rive gauche de la Dordogne et de Port Sainte-Foy en rive droite. Vaste espace agricole morcelé par les extensions urbaines et les infrastructures, Cette entité paysagère bordée de versants boisés et traversée des méandres de la Dordogne complète cet ensemble paysager typique des paysages agro-viticoles de la région.

4.1.2 Géologie et sous-sol

Sainte-Foy-la-Grande et ses abords s'inscrivent dans la région géologique naturelle du Landais, entre vallée de l'Isle au Nord et vallée de la Dordogne au Sud, essentiellement recouverte par des formations tertiaires et quaternaire sous la forme de dépôts détritiques révélant l'histoire de l'orogénèse de ce secteur.

Dans un environnement deltaïque au cours de l'Eocène inférieur, le milieu évolue au cours de l'Eocène moyen par d'importants apports détritiques et connait une transgression marine plus à l'Ouest. Avec l'Eocène supérieur et l'Oligocène, plusieurs phases de transgressions marines et de dépôts molassiques marquent le territoire. Le Miocène-Pliocène voit un faible apport d'éléments détritiques au profit d'une altération des séries de plaine d'épandage issues de l'Oligocène. Au cours de son évolution, deux domaines apparaissent: une partie nord-orientale marquée par un domaine fluviatile franc et une partie sud-occidentale à dominante lacustre sous influence marine.

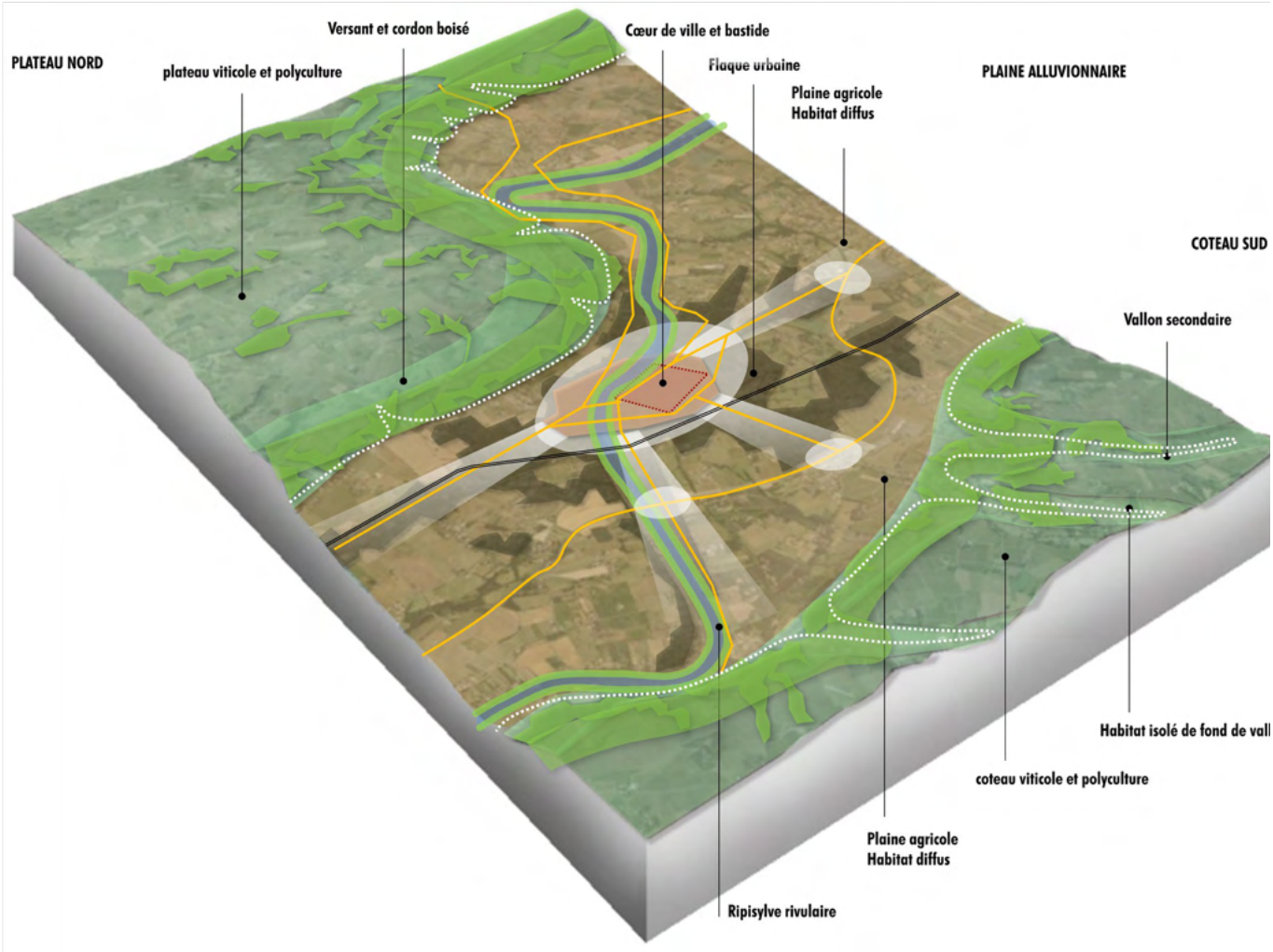
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.1.3 Relief et hydrologie

La configuration du relief se présente sous la forme d'une vaste vallée alluvionnaire orientée Est-Ouest où coule la rivière Dordogne. Le versant Nord correspond aux extrémités septentrionales du pays des terreforts, à la topographie plus marquée que l'espace collinéen du sud.

Malgré cette disposition, le relief dans son ensemble reste peu marqué aux abords de Sainte-Foy-la-Grande.

La rivière Dordogne constitue logiquement l'épine dorsale du réseau hydrographique, récoltant les eaux de nombreux ruisseaux affluents.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

4.2.1 Protections des espaces naturels

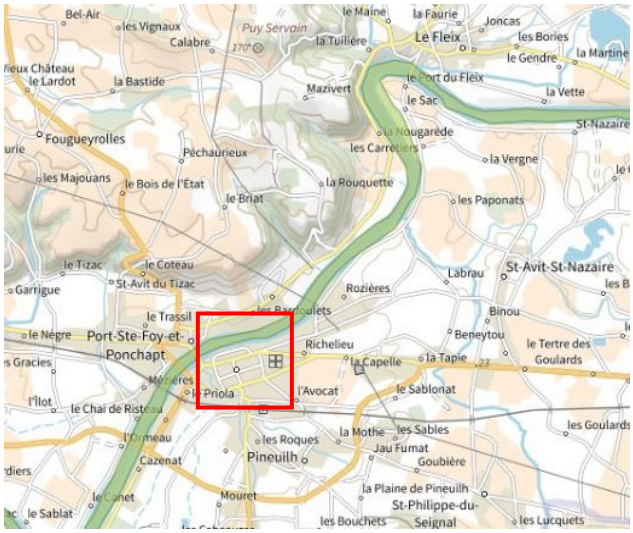
- ***PROTECTIONS DES ZONES D'HABITATS NATURELS***

  - ***ZNIEFF***

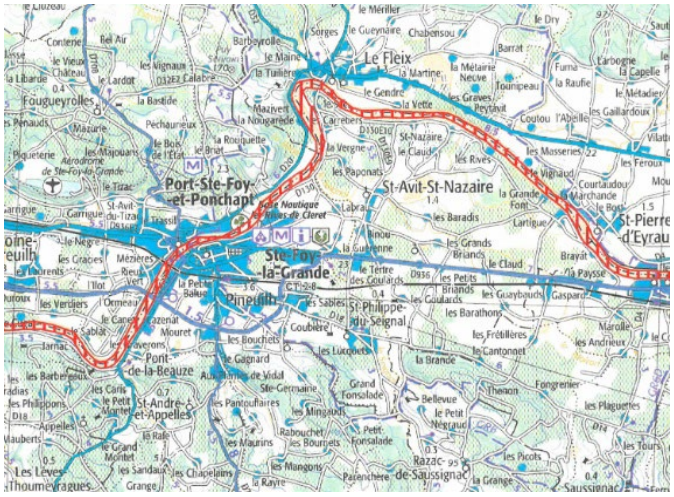
ZNIEFF II 720020014 Arrêté du 27/10/2015

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constitue le principal inventaire national du patrimoine naturel.

La ZNIEFF 2 concerne les eaux courantes de la Dordogne notamment sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande.



  - ***NATURA 2000***



DREAL Nlle Aquitaine

FR 72200660 – ZSC – Arrêté de création 17/10/2015

La Dordogne est un des plus grands axes à poissons migrateurs d'Europe, avec la présence de 8 espèces emblématiques (saumon atlantique, esturgeon d'Europe, alose feinte, grande alose, lamproie marine, lamproie fluviatile, anguille et truite de mer).

Le site Natura 2000 « La Dordogne » comprend :
- le cours de la rivière où l'on trouve les herbiers aquatiques ;
- la végétation des berges ;
- des boisements alluviaux

mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire comme les poissons migrateurs, les libellules, la loutre d'Europe, la cistude d'Europe, le vison d'Europe et l'Angélique des estuaires.

La morphologie et les caractéristiques de la vallée conditionnent les mouvements d'eau et de distribution des habitats naturels. Sur le secteur du Pays Foyen, le tronçon aquatique est constitué par une alternance de faciès d'écoulement lent et rapide. Le contexte géomorphologique n'est pas encaissé et la Dordogne dessine de grandes courbes. Au regard de ces paramètres, cette séquence territoriale dispose de caractéristiques écologiques permettant le développement d'habitats favorables pour plusieurs espèces identifiées au DOCOB.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- ***RESERVE MONDIALE DE BIOSPHERE -UNESCO***

FR 6400011- Bassin de la Dordogne - Zones tampon et de transition

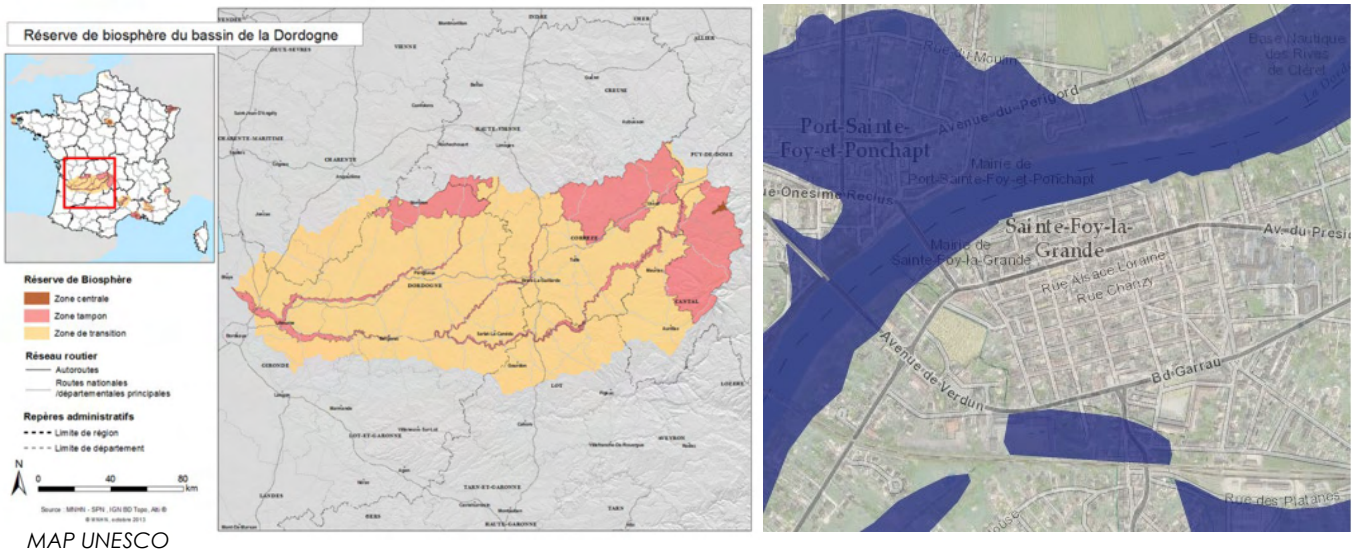
Création 11/07/2012

Les Réserves de biosphère sont des « lieux d'apprentissage » du développement durable. Ce sont des sites où l'on teste des démarches innovantes qui concilient conservation de la biodiversité, valorisation culturelle et développement économique et social.

Ce sont aussi des territoires engagés pour la préservation des paysages, des écosystèmes et des espèces, dans lesquels on a su conserver un équilibre entre la nature et les activités humaines.

La zone tampon entoure ou jouxte l'aire centrale et est utilisée pour des activités compatibles avec des pratiques écologiquement viables susceptibles de renforcer la recherche, le suivi, la formation et l'éducation scientifiques.

La rivière Dordogne traverse un territoire remarquable par sa nature encore préservée, son patrimoine culturel exceptionnel et un art de vivre marqué par l'empreinte de la rivière. L'économie de son bassin, largement touristique, agricole et sylvicole mais aussi industrielle, profite des ressources naturelles, de la beauté des paysages et de l'image de marque que procurent la rivière Dordogne et ses nombreux affluents.



MAP UNESCO

Vue des rives de la Dordogne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3 ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Sainte-Foy-la-Grande, en tant que ville ancienne possède un très riche patrimoine historique, archéologique, architectural, urbain et paysager.
Ce patrimoine est reconnu par des dispositifs de protection divers et complémentaires, que l'étude s'est attachée à recenser et analyser.

4.3.1 Bâtiments protégés au titre des monuments historiques

La Commune de Sainte-Foy-la-Grande possède 6 édifices protégés au titre des Monuments Historiques :

1/Maison d'angle 58 rue de la République -23/25 rue Victor Hugo - AB115 - Inscription MH 20/07/1955

2/Maison d'angle à tourelle 100 rue de la République - 25 rue J.J. Rousseau - AB135 - Inscription MH 20/07/1955

3/Maison d'angle à tourelle 53 rue de la République - 27 rue Victor Hugo - AB449 - Inscription MH 20/07/1955

4/Maison à pans de bois 94-96 rue de la République – AB132-133 - Inscription MH 20/07/1955

5/Maison dite Tour du Temple - 24 rue des frères Reclus - AB 620 - Inscription MH 07/04/1967

6/ Monuments aux morts – place Aristide Briand - non cadastré - Inscription MH 21/104/2014

1/ maison d'angle

2/ maison d'angle à tourelle

3/ maison d'angle à tourelle

4/ maison à pans de bois

5/ Tour du temple

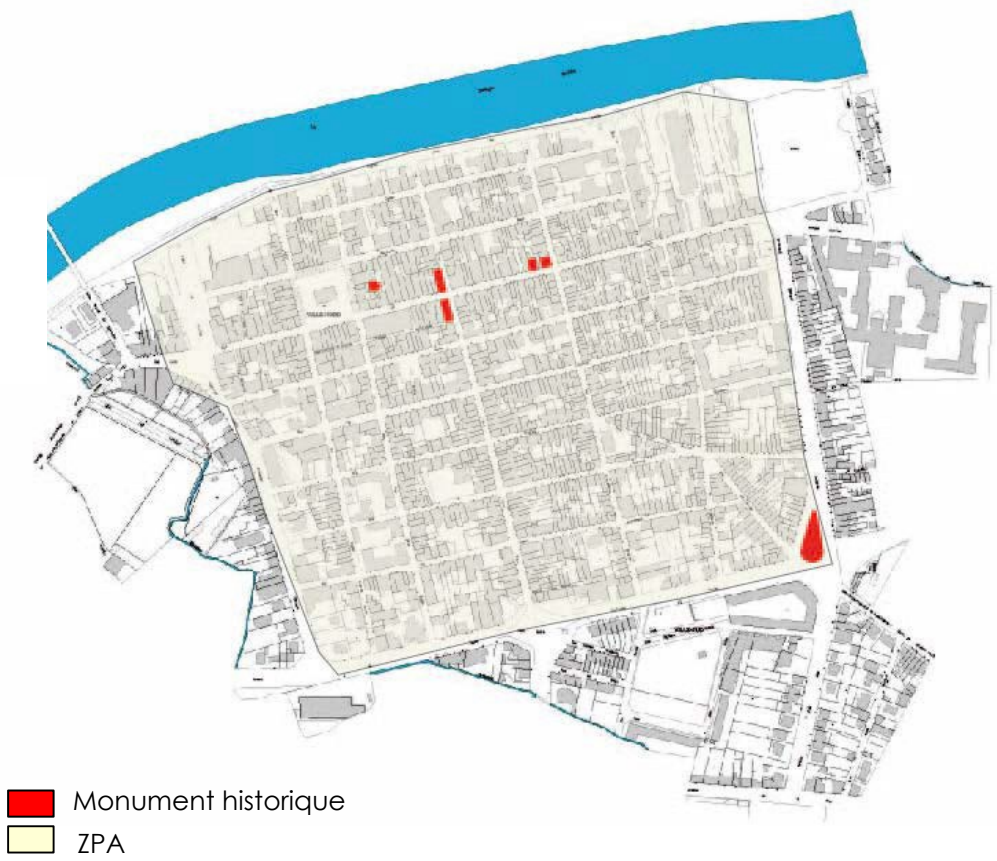
6/ monument aux morts

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3.2 Protection zone archéologique

Sites répertoriés sur la commune de Sainte-Foy-la Grande :
ZPPA de Sainte-Foy-la-Grande définies par l'arrêté AZ 07.33.17 du 3 janvier 2008

- le bourg : vestiges médiévaux (bastide, église, remparts, etc. et modernes (atelier de potier)



4.4 CLIMAT, AIR, ENERGIE

Des éléments de constat permettent de comprendre la situation de Sainte-Foy-la-Grande sur la question "climat-énergie" et d'envisager les implications possibles dans le cadre de la démarche PVAP.

Enjeux en lien avec le pvap :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments (isolation, production d'énergie renouvelable,...) dans le respect des enjeux patrimoniaux et paysagers locaux et ce à différentes échelles (bâtiments, paysage urbain).

4.4.1 Disposition urbaine

La commune de Sainte-Foy-la-Grande bénéficie d'une forte densité bâtie. Cette caractéristique historique issue de la forme urbaine héritée de la bastide présente une forme d'habitat groupé très dense, construit en mitoyenneté et se développant sur deux à trois niveaux en moyenne.

Ce type d'implantation (en séquence continue de bâti) développe moins de linéaire de façades exposées qu'une typologie de bâti isolé sur sa parcelle. Cette disposition permet d'assurer nativement une compacité limitant les surfaces en contact avec le milieu extérieur pouvant être soumises aux déperditions thermiques.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La trame urbaine, globalement orientée est-ouest et nord-sud, permet de disposer d'une orientation générale du bâti de la bastide (hors boulevards et abords) bénéfique à l'exposition d'au moins une façade au sud. Ces dispositions urbaines confèrent donc déjà un avantage certain en matière de maitrise des déperditions thermiques comparé aux implantations bâties pavillonnaires récentes, isolées, exposées sur l'ensemble de leurs façades et qui constituent l'essentiel des sollicitations concernant la résorption des déperditions énergétiques actuelles.

4.4.2 Modes constructifs et bâti ancien

La mise en œuvre et les modes de construction traditionnels que l'on rencontre sur le territoire utilisent en grande partie des matériaux locaux. L'utilisation de la pierre de taille, des moellons de pierre et du bois avec remplissage torchis (pans de bois) prenait logiquement en compte la maîtrise des coûts de production et de transport. Dans ce cadre, le réemploi de matériaux et/ou l'absence de vacance du bâti participait aussi de cette économie circulaire. De même, les bâtiments traditionnels comportent des maçonneries dont l'épaisseur et l'inertie permettent un ajustement des températures par rapport à l'extérieur et minimisait le besoin de chauffage. Les huisseries anciennes en bois, relativement perméables, permettaient une ventilation naturelle bien que ces dernières ne correspondent plus en l'état aux attentes techniques en matière d'isolation thermique et de ventilation. Enfin, l'usage des contrevents traditionnels (volets bois, persiennes…) permet un complément d'isolation contre le froid et le rayonnement solaire.

Plusieurs modes constructifs sont donc présents sur la commune dont les caractéristiques présentent des avantages comme des inconvénients. Dans un tel contexte, la restauration pérenne du bâti ancien au regard de l'amélioration du confort de vie, de la lutte contre le réchauffement climatique et des économies d'énergies doit à la fois tenir compte des avantages dont dispose nativement le bâti ancien et proposer une approche respectueuse du patrimoine architectural urbain et paysager.

- ***Construction en pierre***

Les édifices bâtis en pierre disposent de murs épais permettant une forte inertie à l'accumulation de chaleur et d'assurer un déphasage salutaire entre le jour et la nuit tout en maintenant une température quasi constante.

Ces constructions méritent de tenir compte du comportement des mouvements de vapeur d'eau des principes de perspiration des parois comme du schéma hygrométrique de l'ensemble du bâtiment et du strict respect des règles de mise en œuvre afin d'éviter de générer pathologies et désordres à l'édifice.

- ***Construction en ossature bois***

Les édifices en ossature bois bénéficient d'un impact environnemental minimisé comparé aux constructions en pierre ou en béton et permet un réemploi facilité. Cependant, ces constructions ne disposent pas d'une inertie permettant d'assurer un déphasage satisfaisant. Cet aspect peut être néanmoins compensé par une isolation surdimensionnée en tenant compte des principes de perspiration des parois et du strict respect des règles de mise en œuvre.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- ***Construction en béton armé et parpaings***

Les édifices en béton armé et parpaings dispose d'une inertie thermique plutôt favorable mais le plus souvent insuffisante sans une isolation conséquente. L'impact environnemental reste aussi important pour ce type de matériaux encore trop peu réutilisable. Delon les époques de construction, l'absence d'intérêt pour la gestion des ponts thermiques ou les économies d'énergies, rendent ce type d'édifices soumis à une intervention lourde en termes de mis à niveau d'un point de vue environnemental.

- ***Constructions mixtes***

Les édifices de cette famille regroupent en un ensemble bâti plusieurs des types constructifs déjà évoqués. Il s'agit le plus souvent d'un bâti construit en pierre et murs massifs en rez-de-chaussée surmontés d'un ou plusieurs étages en ossature bois comme les maisons vernaculaires à pan de bois…

Quel que soit le principe constructif retenu, il apparait donc clairement indispensable de s'appuyer sur les avantages qu'il propose déjà, en tenant de son comportement et de ses caractéristiques techniques afin d'adapter la nature de l'intervention visant à l'amélioration des conditions d'occupation au respect du patrimoine bâti.

Les dispositions techniques des murs de façade anciens présentent nativement des qualités perspirantes par l'utilisation de matériaux en structure comme en parement permettant d'assurer une bonne transition de l'eau et de la vapeur d'eau au travers de la masse du mur, limitant les désordres en lien avec d'éventuelles infiltrations (gonflements, pourrissement, moisissures, dégradations structurelles…). En ce sens, il convient dès que cela est possible de conserver et/ou restituer ces dispositifs techniques dans le respect des règles de l'art de bâtir et du patrimoine bâti considéré.

4.4.3 Fonctionnement énergétique du bâti ancien

Les éléments déjà évoqués constituent un ensemble de caractéristiques fondamentales dont il convient de tenir compte dans le fonctionnement énergétique d'ensemble du bâti ancien.

Ainsi, l'épaisseur des murs du bâti ancien pouvant aller de 50 cm jusqu'à plus de 80 cm permet d'assurer une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure. Ne pas prendre en compte cette donnée lors d'une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment traditionnel est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme et parfois une dégradation irréversible des maçonneries.

Les bâtiments anciens souvent isolés par le plancher et le comble (les combles sont généralement habités aujourd'hui) adoptent de nouvelles formes d'occupation nécessitant de repenser l'enveloppe isolante du bâti ancien. L'Implantation en double mitoyenneté offre d'emblée une moindre déperdition par les pignons. Plus loin, la transmission de chaleur d'un édifice à l'autre participe à un équilibrage collectif par les mitoyennetés des besoins en chauffage par principe d'accumulation et restitution de la chaleur emmagasinée dans les murs séparatifs. Il convient de rappeler ici que les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol avec à hauteur en moyenne de 30% des déperditions totales par les planchers hauts et les combles, 25% par renouvellement d'air, 15% par les murs, 5% par pont thermique, 10% par le sol, et 15% par les fenêtres.

Les espaces de combles généralement éclairés uniquement en façade sur rue, maintenaient, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid provenant des combles. Les ouvertures qui étaient pratiquées en couverture pour apporter une légère lumière complémentaire en cas de bâti non traversant ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité. Les lucarnes étaient également en nombre restreint.

Même remarque sur les espaces tampons que constituent les caves qu'il convient de conserver avec leur ventilation naturelle comme cela se faisait de manière traditionnelle, et ne pas combler les soupiraux.

Une cave dont le soupirail est condamné devient un espace humide insalubre, propice au développement de champignons, moisissures et accumulation d'eau dont les effets risquent fortement d'endommager à plus long terme le reste de l'édifice et de remonter le long du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

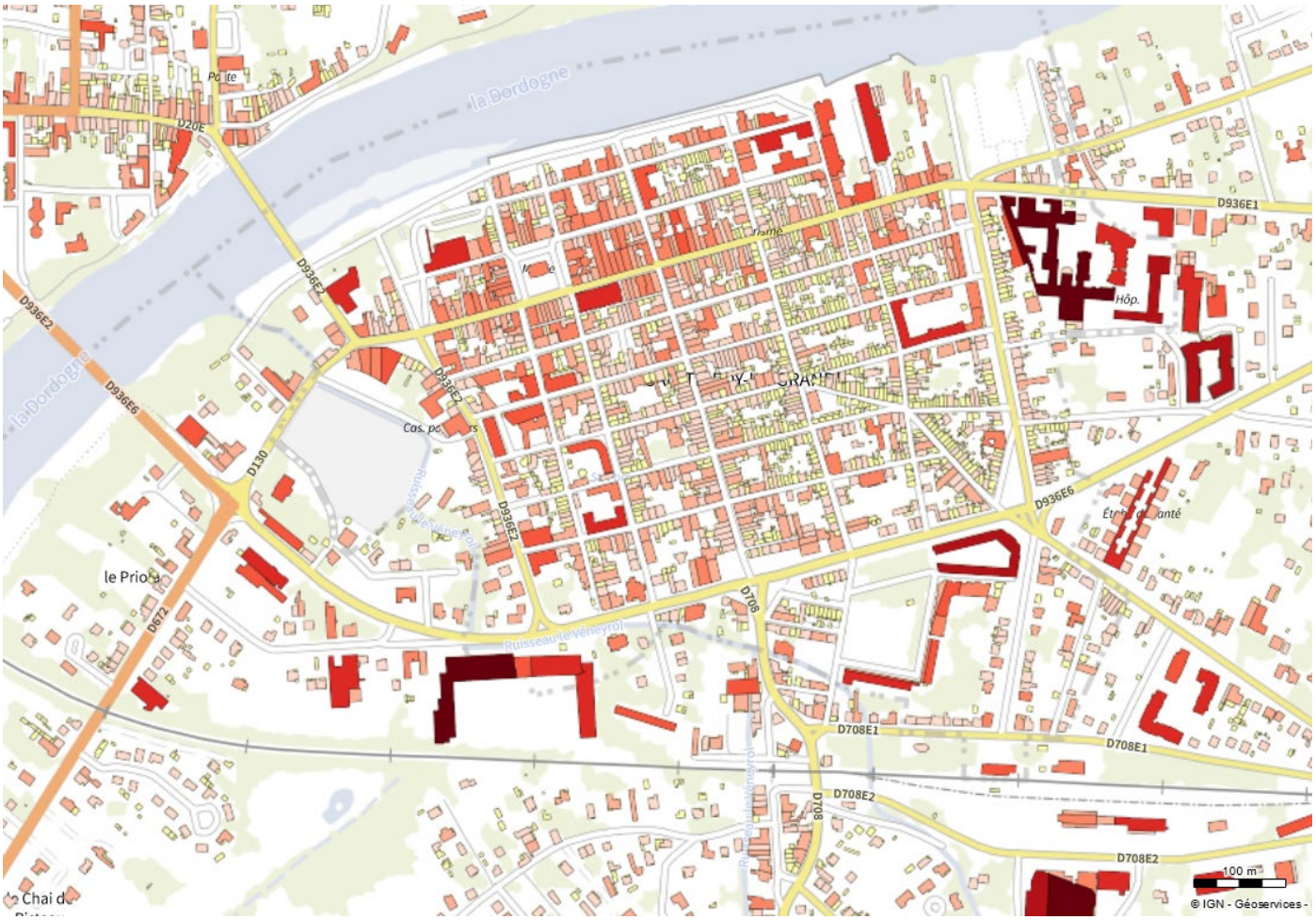
Si l'on considère l'impact financier au regard des gains espérés en termes d'économie d'énergie, un travail de diagnostic fin du bâti ancien et de ses qualités existantes s'impose avant toute intervention décidée dans l'urgence.

Ainsi, assurer une isolation perspirante et continue des parois couplée à une ventilation adaptée permettra dans un premier temps d'éviter l'écueil de dispositifs techniques couteux et complexes qui ne répondent pas entièrement au sujet et dont l'entretien reste incertain (pompes à chaleur inadaptées, panneaux solaires mal dimensionnés, systèmes d'osmose ou filtres fantaisistes et inefficaces…etc.)

Poursuivre l'intervention par une restauration des menuiseries respectueuse des éléments en place ou leur remplacement sous réserve d'une qualité d'aspect équivalente complétera de manière bénéfique le confort de vie dans les locaux en tenant compte de la qualité du bâti concerné tout en limitant les frais occasionnés.

4.4.4 Dispositions relatives à l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement

- ***Potentiel solaire du cade bâti***



La cartographie ci-dessus représente une estimation simplifiée du potentiel solaire en toiture exprimé en Wh/an. Pour chaque emprise bâtie, la valeur fournie est une estimation de l'énergie solaire reçue sur des panneaux photovoltaïques qui seraient installées sur toiture. Cette estimation ne tient pas compte des effets de masques et ne constitue qu'une information à titre indicatif et ne saurait se substituer à des estimations réalisées via des méthodes plus avancées et précises.

Le présent calcul est fait à partir d'un ensoleillement moyen annuel corrigé en fonction de la pente de la toiture et de l'azimut du bâtiment.

- < 50 000
- 50 000 - 100 000
- 100 000 - 200 000
- 200 000 - 500 000
- 500 000 - 1 000 000
- 1 000 000 - 2 000 000
- 2 000 000 - 4 000 000
- > 4 000 000

Cet aperçu permet déjà de repérer les édifices les plus avantageux en matière d'exploitation de l'énergie solaire via panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de la commune.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- ***Dispositifs techniques relatifs au confort thermique et aux d******épérditions***

❖ **Isolation par l'extérieur**

L'isolation par l'extérieur du bâti ancien est souvent très néfaste pour les qualités architecturales et esthétiques : modification de la profondeur des ouvertures de la façade et disparition des décors.

Il est important de ne pas sur-isoler le bâti : d'une part, une bonne hygiène impose une bonne ventilation des habitations ; d'autre part, il faut respecter les caractéristiques des matériaux utilisés dans le bâti ancien (pans de bois, pierre calcaire), qui sont en principe perméables à l'eau et doivent respirer, sous peine de s'humidifier et de pourrir. Ce mode d'isolation sera possible si la modénature de façade ne présente pas d'intérêt patrimonial. Une alternative d'isolation par l'extérieur au moyen d'un enduit chaux chanvre adapté au bâti pourra néanmoins être envisagée.

- Problèmes éventuels de l'isolation extérieure :
- Le débordement de la couverture, la diminution de l'ensoleillement.
- La modification de la profondeur des ouvertures qui peut dénaturer les façades.
- Des raccords parfois difficiles avec les bâtiments voisins.
- Les pieds d'Immeubles concernés souvent oubliés et mal isolés, générant des ponts thermiques

❖ **Intervention sur les vitrages**

- Les verres épais :

Le maintien des menuiseries anciennes, rénovées et restaurées (correction de l'étanchéité à l'air et à l'eau), peut être l'occasion de remplacer les vitrages anciens, dont l'épaisseur entre 1 et 3 mm ne permet pas d'apporter de correction thermique.

Plusieurs fabricants ont développé des verres plus épais. Il arrive également sur le marché des systèmes de double-vitrage très fins avec une lame de polymère entre les deux verres. Il convient de voir la pérennité de ce type de mise en œuvre et son comportement après une exposition prolongée au soleil. Il s'agit donc d'une amélioration thermique et non d'une véritable isolation, cela peut également permettre de limiter la nuisance sonore, notamment sur les rues passantes et la proximité des infrastructures comme les différents ponts qui surplombent souvent des habitations.

- les doubles fenêtres :

Dans le cas où il est techniquement et architecturalement possible d'intégrer une double fenêtre, celle-ci permet à la fois le maintien d'une fenêtre ancienne et l'apport d'une véritable isolation thermique :

- soit par la mise en place d'une seconde fenêtre à simple vitrage,
- soit par la mise en place d'une fenêtre à double vitrage mince.

Leur mise en œuvre oblige à vérifier que les dispositifs d'ouverture soient maintenus, afin que la seconde fenêtre puisse correctement s'ouvrir et que les volets extérieurs puissent être manœuvrés. Les double-fenêtres doivent être intégrées en intérieur à l'arrière de la fenêtre.

- les volets intérieurs, extérieurs et persiennes

Il est également possible d'installer des volets intérieurs, comme il en existe sur certains bâtiments de type hôtels particuliers ou demeures, ou simplement des rideaux épais, qui auront un pouvoir isolant intéressant.
Les contrevents et persiennes sont à maintenir : en plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleur en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- ***Dispositifs techniques relatifs à l'exploitation des énergies renouvelables***

La production d'énergie d'origine renouvelable au sein de la Communauté de communes, est essentiellement axée autour de la valorisation du bois énergie, notamment via les chaufferies, et le photovoltaïque qui se développe.

❖ Bois énergie

La production réelle de bois-énergie sur le territoire du Pays Foyen n'est pas connue avec précision, du fait notamment de la multitude des sources et de l'importance d'un marché parallèle. En l'absence de données exhaustives locales sur cette production, une approche comparative aux données régionales a été menée, au prorata de la surface boisée du territoire. Celle-ci représente environ 3 134 ha, soit 14% de son territoire (majoritairement de feuillus), d'où une production estimée à 13 200 MWh (5 200m² équivalent bois rond).

Au sein de la Communauté de Communes, le gisement bois énergie constitue un atout majeur pour la production endogène d'énergies renouvelables. A l'échelle départementale, la forêt y recouvre environ 473 000 hectares sur 46.4 % du territoire permettant de disposer de combustible à proximité du territoire communal.

❖ Production d'électricité primaire

Le territoire ne présente aucune éolienne ni installation hydroélectrique, seule est détaillée ici l'énergie solaire photovoltaïque.

❖ Energie solaire photovoltaïque

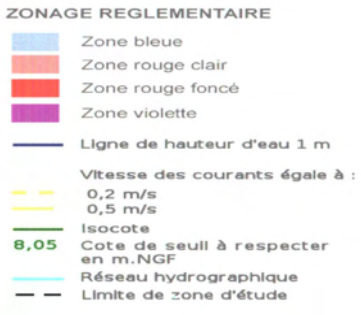
La puissance raccordée au 31 décembre était de 0.4 MWc. Le solaire photovoltaïque ayant connu une forte croissance ces dernières années, la puissance a été multipliée par 10 entre 2009 et 2015, et s'est accrue encore davantage depuis, avec au bas mot 2MWc installés, en 2016, notamment via la construction de la centrale de Pineuilh en autoconsommation (500kWc) et de celle de Port-Sainte-Foy (1,5 MWc). La puissance ainsi installée fin 2016 est estimée au minimum à 2.43 MWc.

Depuis, un projet de parc solaire photovoltaïque sur une propriété communale assurant la production de 11.5 MWc (sur 8,9 ha d'occupation) et 12,9 MWc (sur 10,1 ha d'occupation) va voir le jour sur le site de l'aérodrome local. La production envisagée équivaut à la consommation électrique moyenne de 6 000 personnes au regard de la population actuelle de Sainte-Foy-la-Grande soit 2665 habitants en 2020.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.5 Risques naturels

- ***Risque d'inondation***



Zone rouge foncé : zone soumise à interdiction, avec un principe général d'inconstructibilité. Zone urbanisée ou non urbanisée inondable par un aléa fort

Zones bleu: zone soumise à prescription. Partie du territoire urbanisée et située en zone d'aléa faible dans laquelle une urbanisation complémentaire et possible sous réserve de mesures de réduction de vulnérabilité.

Zone violette : zone soumise à prescription. Centre urbain en zone d'aléa fort mais

Les inondations sont liées au débordement du fleuve dans son lit majeur du fait de l'influence conjointe des crues de la Garonne en amont et des marées.
La commune de Sainte-Foy-la-Grande est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation Secteur Dordogne approuvé par arrêté préfectoral le 19 juin 2013
La ville est impactée pour partie par la "zone rouge " inondable par un aléa for sur les quais de la Dordogne.
La zone bleue concernant une partie du territoire urbanisé (zone nord, à l'arrière des quais, zone cinéma-hôpital à l'est, zone cimetière et ouest prenant la moitié de la bastide), est soumise à prescription.

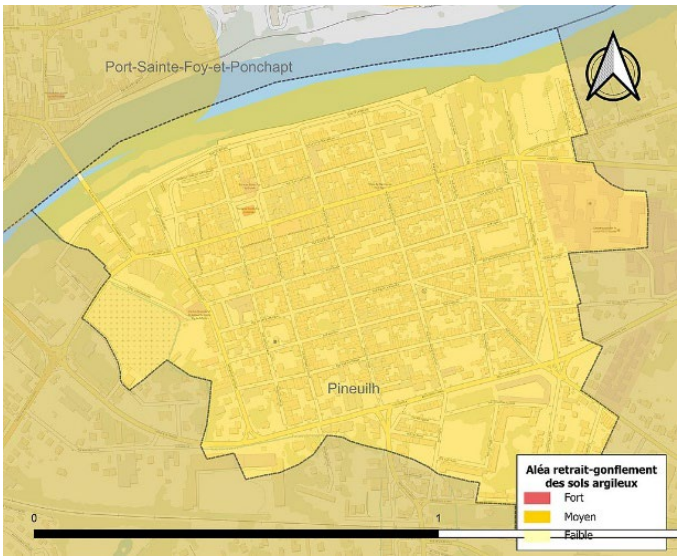
Inondations 1944

Inondations 1957

La mise en œuvre de la Directive Inondation a fixé un cadre d'évaluation et de gestion des risques inondation à l'échelle des grands bassins versants, tout en priorisant l'intervention de l'Etat pour les *territoires à risque important d'inondation* (TRI), le tout dans un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires. Le territoire du Pays Foyen est concerné par l'un d'entre eux : le TRI de Bergerac.
Conformément aux dispositions de l'art. L562-4 du code de l'environnement, le PPRi vaut servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

- ***Plan de prévention des risques sols argileux***



Le retrait-gonflement des sols argileux est susceptible d'engendrer des dommages importants aux bâtiments en cas d'alternance de périodes de sécheresse et de pluie.

97,4 % de la superficie communale est en aléa moyen ou fort (67,4 % au niveau départemental et 48,5 % au niveau national).

5 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PVAP

D'une manière générale, le PVAP ne préconise pas d'éléments susceptibles d'avoir un impact négatif sur l'environnement et la santé humaine.

5.1 BIODIVERSITE ET PAYSAGE

Les différents éléments sensibles (bords de Dordogne, jardins publics et privés, allées plantées, …) sont inclus dans le périmètre du PVAP dans chacun des secteurs (cœur de bastide, faubourgs, berges de Dordogne). Afin de permettre la préservation et la gestion de ces éléments dans leur déclinaison précise sur le territoire, un repérage exhaustif à l'échelle du site patrimonial a été effectué dans le cadre du diagnostic du PVAP, permettant une sélection et une hiérarchisation dans les traductions règlementaires mises en place.

Le repérage précis sur le territoire du SPR est porté sur le document graphique du règlement et les modalités de préservation et d'encadrement portées au règlement. Ces éléments du paysage montrent la diversité des lieux espaces rencontrés (parcs et jardins, plantations urbaines, arbres isolés, …) ; ils contribuent au maintien de la biodiversité, leur protection est assurée dans chacun des secteurs constituant le PVAP.

5.2 MAITRISE DU PATRIMOINE BATI ET DE L'ESPACE URBAIN

Dans le cadre du diagnostic du PVAP, une lecture du territoire, une définition des enjeux et des gradations de protection (intégration de l'enjeu patrimonial mais aussi de l'enjeu urbain, de l'enjeu économique et de l'enjeu de développement durable dans le choix des matériaux et de mise en œuvre adaptées) a été effectué. Cela permet un ajustement, autorisant dans certains secteurs, par un règlement adapté, une adaptation du bâti aux normes de constructibilité en accompagnant les évolutions, permettant ainsi la préservation effective des espaces urbains majeurs ;

Sur l'ensemble du territoire du PVAP, tout projet doit prendre en compte l'analyse du bâti existant (parcelles contigües, perspectives urbaines, séquences architecturale et urbaine qualitatives, …), tenir compte de ses caractéristiques (implantation, alignement, volumétrie, ordonnancement des façades, coloration des matériaux,…). Les constructions nouvelles doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur. Il s'agit, de fait, d'une création architecturale, par les techniques constructives, les matériaux et les principes de composition.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.3 ENERGIES RENOUVELABLES ET MAITRISE ENERGETIQUE

Le PVAP encadre les améliorations thermiques sur le bâti ancien en fonction de la typologie des édifices concernés.

Plusieurs modes constructifs sont présents sur la commune dont les caractéristiques présentent des avantages comme des inconvénients. Dans un tel contexte, la restauration pérenne du bâti ancien au regard de l'amélioration du confort de vie, de la lutte contre le réchauffement climatique et des économies d'énergies doit à la fois tenir compte des avantages dont dispose nativement le bâti ancien et proposer une approche respectueuse du patrimoine architectural urbain et paysager (prise en compte du type de matériau de façade et de toiture, capacité d'inertie, …).

Si l'on considère l'impact financier au regard des gains espérés en termes d'économie d'énergie, un travail de diagnostic fin du bâti ancien et de ses qualités existantes s'impose avant toute intervention.

Ainsi, assurer une isolation perspirante et continue des parois couplée à une ventilation adaptée permettra dans un premier temps d'éviter l'écueil de dispositifs techniques couteux et complexes qui ne répondent pas entièrement au sujet et dont l'entretien reste incertain (pompes à chaleur inadaptées, panneaux solaires mal dimensionnés, systèmes d'osmose ou filtres fantaisistes et inefficaces…etc.)

Poursuivre l'intervention par une restauration des menuiseries respectueuse des éléments en place ou leur remplacement sous réserve d'une qualité d'aspect équivalente complétera de manière bénéfique le confort de vie dans les locaux en tenant compte de la qualité du bâti concerné tout en limitant les frais occasionnés.

Le PVAP encadre également les équipements d'exploitation d'énergie renouvelable en fonction de leur impact sur l'environnement bâti et paysager. Propositions sont faites de différents systèmes (implantation sur des éléments de liaison, des édicules secondaires, …)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

SITE **P**ATRIMONIAL **R**EMARQUABLE

Plan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

DIAGNOSTIC

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET PROJET	APPROBATION
ELABORATION du SPR	Le	Le	Le

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr

Anne Thévenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr

David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère*33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vue aérienne de la place d'arme de Sainte-Foy-La-Grande, actuelle place Gambetta

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 PREAMBULE 1

2 LE TERRITOIRE ET LES PAYSAGES 2

2.1 SITUATION ET ACCESSIBILITE 2

2.2 ANALYSE GEOMORPHOLOGIQUE DU TERRITOIRE 3

2.3 LES FORMES URBAINES HERITEES 5

2.4 LES DISPOSITIFS DE PROTECTIONS DES ESPACES 6

3 EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE ET DU CADRE BÂTI 14

3.1 SAINTE-FOY AVANT LA BASTIDE 15

3.2 FONDATION DE LA BASTIDE 15

3.3 UNE VILLE FORTE 16

3.4 LA PERIODE MODERNE 23

3.5 CLASSEMENT CHRONOLOGIQUE DU CADRE BÂTI 43

4 LE PATRIMOINE URBAIN 50

4.1 LA TRAME URBAINE HISTORIQUE ET LA VILLE HERITEE 51

4.2 TRAME URBAINE ET ANALYSE LOGIQUE 52

4.3 LE PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE ET LES SEUILS URBAINS 58

4.4 L'ARMATURE URBAINE ET LES ESPACES PUBLICS 62

5 PATRIMOINE PAYSAGER 74

5.1 LES QUAIS, PORTE D'ENTREE DEPUIS LES BERGES ET SOCLE MINERAL DE LA BASTIDE 75

5.2 JARDIN PUBLIC 77

5.3 ALLEES DES COREILHES 77

5.4 ALLEES JEAN CORRIGER 78

5.5 LES ALIGNEMENTS D'ARBRES 79

5.6 LES CŒURS D'ILOTS 83

5.7 JARDINS PRIVES 85

6 PATRIMOINE ARCHITECTURAL 86

6.1 BÂTIMENTS PUBLICS 87

6.2 MAISONS A PANS DE BOIS 88

6.3 MAISONS DE VILLE 92

6.4 DEMEURES BOURGEOISES 96

6.5 IMMEUBLES DE RAPPORT 98

6.6 VILLAS 100

6.7 HABITAT RESIDENTIEL 102

6.8 IMMEUBLES COLLECTIFS 104

6.9 DEPENDANCES ET CHAIS 106

7 PATRIMOINE ET ENERGIES RENOUVELABLES 107

7.1 DISPOSITION URBAINE 107

7.2 MODES CONSTRUCTIFS ET BATI ANCIEN 108

7.3 FONCTIONNEMENT ENERGETIQUE DU BATI ANCIEN 111

7.4 BATI ANCIEN ET DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT 113

8 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER 117

8.1 L'ESPACE URBAIN ET PAYSAGER DANS SA DISPOSITION ET SES FONCTIONS 118

8.2 L'APPROPRIATION DES ESPACES VECUS ET LES PRATIQUES SOCIALES 121

8.3 LA MATERIALITE DES ESPACES URBAINS ET PAYSAGERS 122

8.4 MENACES CONCERNANT LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER 124

8.5 LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE VALORISATION DE L'ESPACE PATRIMONIAL 127

8.6 SYNTHESE DE LECTURE DU TERRITOIRE 127

8.7 DEFINITION DU PERIMETRE DE SPR ET SUBDIVISION EN SECTEURS 129

9 BIBLIOGRAPHIE 130

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 PREAMBULE

La commune de Sainte-Foy-la-Grande a délibéré en Conseil Municipal en date du 8 décembre 2008, sur l'approbation du Règlement classant la commune de Sainte-Foy-la-Grande en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

La ZPPAUP s'applique sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception du Monument Historique dénommé « Maison dite Tour du Temple », rue des Frères Reclus.

Le document de gestion de la ZPPAUP définit les prescriptions relatives à la protection du patrimoine issues dispositions du Code du Patrimoine. Le règlement de ZPPAUP définit les recommandations et les prescriptions à prendre en compte en matière de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Depuis la loi du 07/07/2016, les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) se substituent :

- Aux Secteurs sauvegardés,
- Aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- Et aux Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Les Secteurs sauvegardés, ZPPAUP et AVAP créés avant la publication de loi du 7 juillet 2016 « *deviennent de plein droit des Sites patrimoniaux remarquables* » soumis au Code du patrimoine.

Sont classés au titre des Site Patrimonial Remarquable (SPR) les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Dans un souci d'adapter au mieux la gestion de son patrimoine, la Commune de Sainte-Foy-la-Grande a choisi de se doter d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Outil de gestion qualitative du patrimoine architectural, urbain et paysager, le PVAP formule une réponse actualisée à la dynamique de protection et de valorisation du cadre bâti comme de l'espace urbain.

Une commission locale de SPR a été mise en place par délibération de la communauté de Communes du Pays Foyen. Cette dernière a eu pour charge de se prononcer sur le projet de PVAP à plusieurs étapes clefs de son élaboration.

Le présent diagnostic du PVAP restitue le résultat de l'analyse de l'inventaire de l'ensemble des éléments du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire d'étude. Il est complété par un dossier historique et archéologique approfondi, volontairement distinct pour des raisons de facilité de lecture, et dont le diagnostic du PVAP reprend les principales conclusions.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2 LE TERRITOIRE ET LES PAYSAGES

2.1 SITUATION ET ACCESSIBILITE

2.1.1 IDENTITE DE LA COMMUNE

Code postal : 33220

Communauté de communes : Pays Foyen

SCOT : Grand Libournais

Surface communale : 51 ha

Population : 2627 habitants (2019)

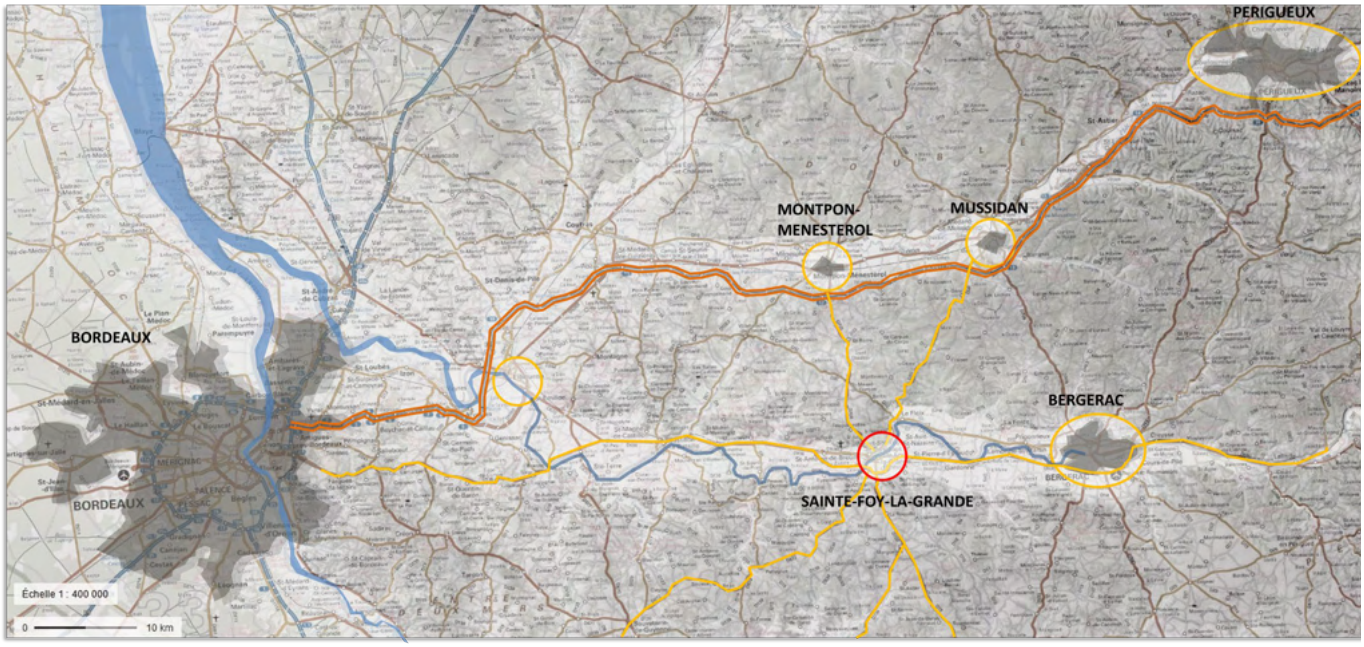
Densité : 5151,0 (habitants/km2) (2019)

Sainte-Foy-la-Grande est une des plus petites communes de France

En limite de trois départements (la Dordogne, la Gironde et le Lot et Garonne), Sainte-Foy-la-Grande s'inscrit à la croisée des territoires et des terroirs.

Polarité urbaine locale en milieu rural, la ville de Sainte-Foy, porte du Périgord, s'est volontairement construite à distance des grands pôles urbains actuels et de leur aire d'influence directe.

Sainte-Foy-la-Grande bastide bâtie sur la rive gauche de la rivière Dordogne bénéficie d'une position géographique singulière : articulation urbaine entre le paysage viticole girondin de l'entre deux mers, de Duras et du bergeracois, en lisière de forêt de la Double et du Mussidanais.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

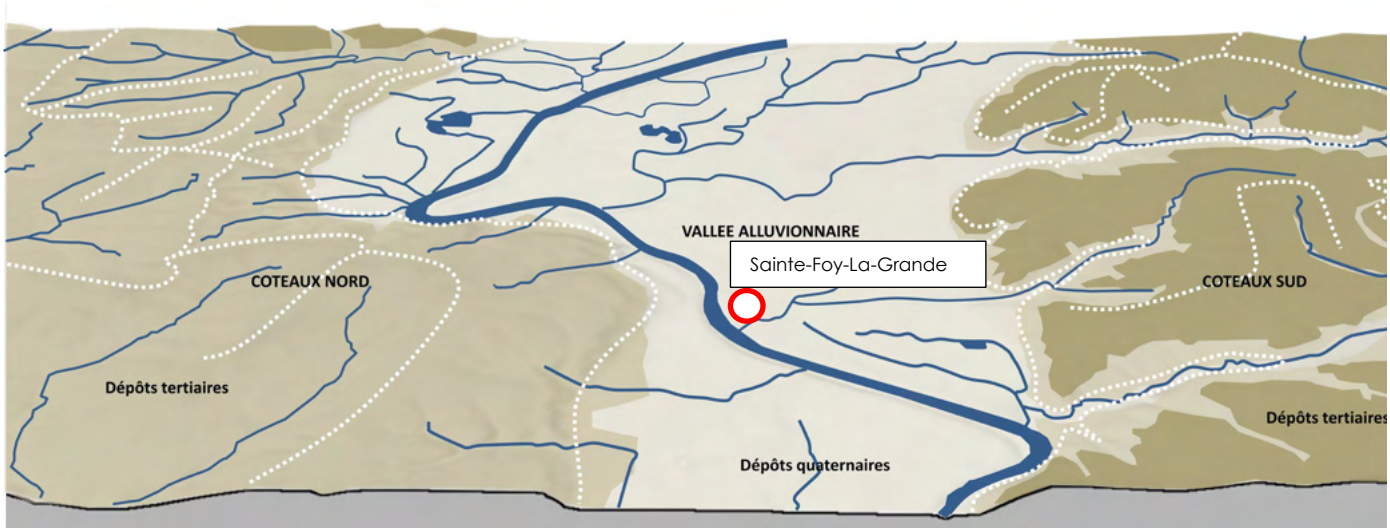
2.2 ANALYSE GEOMORPHOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire d'étude se présente sous la forme d'une large vallée irriguée par la Dordogne et ses affluents secondaires. Trois entités paysagères peuvent être identifiées en fonction des composantes physiques et anthropiques du paysage hérité :

- Le plateau viticole au nord
- La plaine alluvionnaire au centre
- Le coteau mixte au Sud

Le plateau viticole au nord dispose d'un relief légèrement plus marqué que le coteau sud. Si le couvert arboré diffère peu d'une entité à l'autre, le secteur nord se caractérise néanmoins par des ruptures de pentes plus localisées et importantes qu'au sud du territoire dont le relief plus doux offre des vallées secondaires plus large s'inspirant d'un espace collinéen largement vallonné.

La plaine alluvionnaire constitue le site d'implantation où s'est développée la flaque urbaine actuelle de Sainte-Foy-la-Grande sur la rive gauche de la Dordogne et de Port Sainte-Foy en rive droite. Vaste espace agricole morcelé par les extensions urbaines et les infrastructures, Cette entité paysagère bordée de versants boisés et traversée des méandres de la Dordogne complète cet ensemble paysager typique des paysages agro-viticoles de la région.



2.2.1 GEOLOGIE ET SOUS-SOL

Sainte-Foy-la-Grande et ses abords s'inscrivent dans la région géologique naturelle du Landais, entre vallée de l'Isle au Nord et vallée de la Dordogne au Sud, essentiellement recouverte par des formations tertiaires et quaternaire sous la forme de dépôts détritiques révélant l'histoire de l'orogénèse de ce secteur.

Dans un environnement deltaïque au cours de l'Eocène inférieur, le milieu évolue au cours de l'Eocène moyen par d'importants apports détritiques et connait une transgression marine plus à l'Ouest. Avec l'Eocène supérieur et l'Oligocène, plusieurs phases de transgressions marines et de dépôts molassiques marquent le territoire. Le Miocène-Pliocène voit un faible apport d'éléments détritiques au profit d'une altération des séries de plaine d'épandage issues de l'Oligocène. Au cours de son évolution, deux domaines apparaissent: une partie nord-orientale marquée par un domaine fluviatile franc et une partie sud-occidentale à dominante lacustre sous influence marine.

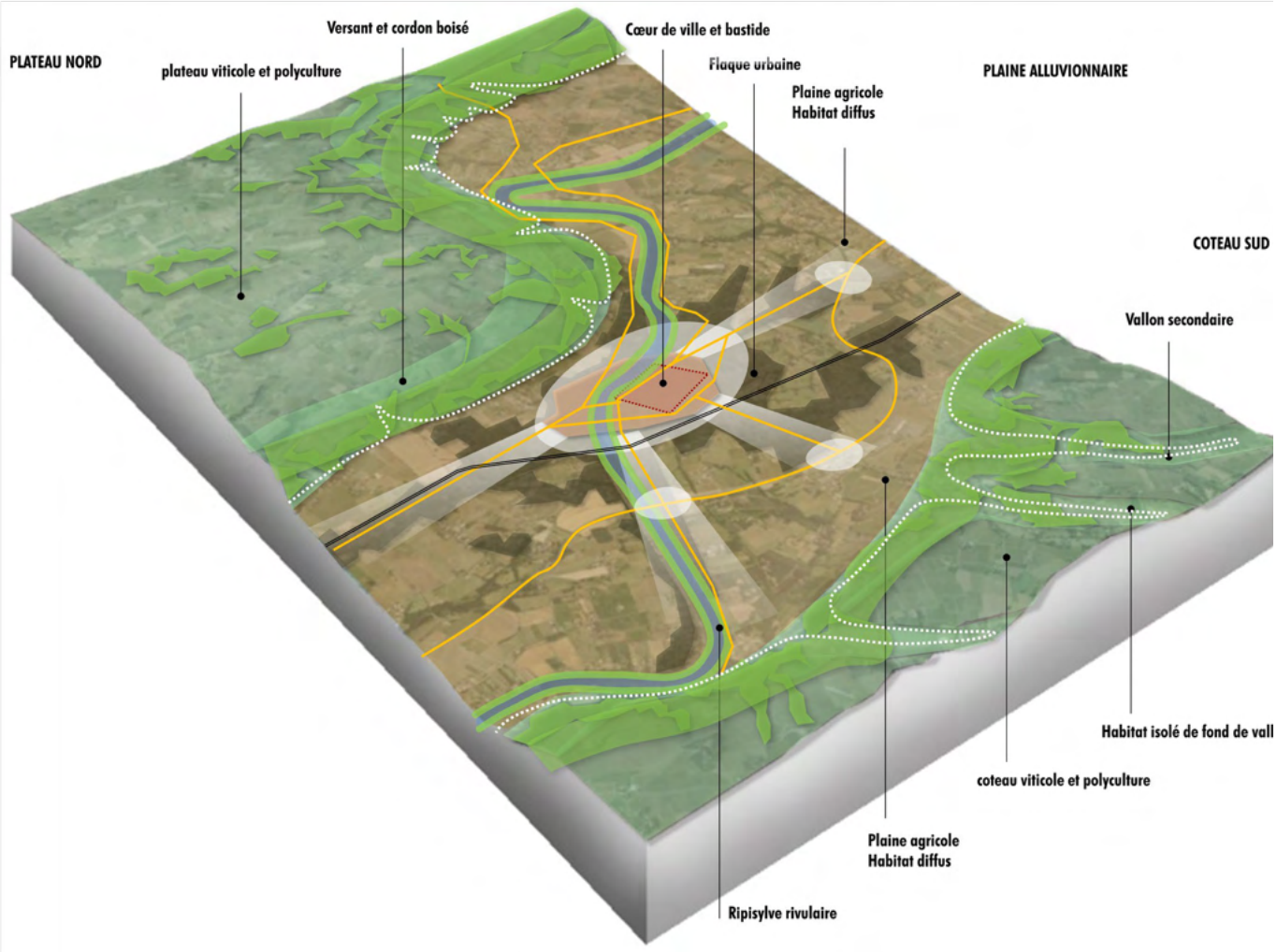
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.2.2 RELIEF ET HYDROLOGIE

La configuration du relief se présente sous la forme d'une vaste vallée alluvionnaire orientée Est-Ouest où coule la rivière Dordogne. Le versant Nord correspond aux extrémités septentrionales du pays des terreforts, à la topographie plus marquée que l'espace collinéen du sud.

Malgré cette disposition, le relief dans son ensemble reste peu marqué aux abords de Sainte-Foy-la-Grande.

La rivière Dordogne constitue logiquement l'épine dorsale du réseau hydrographique, récoltant les eaux de nombreux ruisseaux affluents.



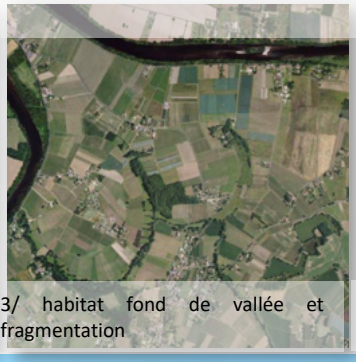
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.3 LES FORMES URBAINES HERITEES

Formes héritées à dominante rurale

1/ habitat isolé et coteau viticole
Paysage identitaire

2/ espace agricole vernaculaire
Habitat et paysage réinterprétés



3/ habitat fond de vallée et fragmentation

4 / habitat en rive de cours d'eau
Cadre de vie et risque d'inondation

Formes héritées à dominante urbaine

5/ habitat linéaire et paysage
Axes structurants et ruptures urbaines

6/ infrastructures, équipements et commerces, artificialisation et banalisation

7/ lotissements et densité
Standardisation et banalisation

8/ habitat aggloméré de la bastide

L'évolution du territoire et de son occupation a généré un ensemble de formes héritées singulières. D'un habitat vernaculaire, rural et isolé au cœur de ville historique dense de la bastide de Sainte-Foy, un panel d'implantations diverses peuvent être signalées notamment en fonction de :

- leur situation géographique et de leur contexte paysager (entité paysagères, espace agro-viticole traditionnel et ses caractéristiques, fond de vallon boisé, exposition et relief…)
- leur nature et leur destination fonctionnelle (siège d'exploitation agricole, infrastructures, commerces, tissu pavillonnaire…)
- …

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

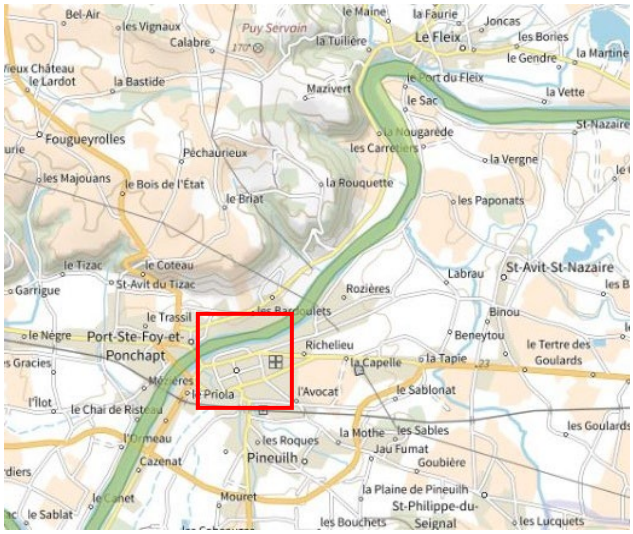
2.4 LES DISPOSITIFS DE PROTECTIONS DES ESPACES

2.4.1 PROTECTIONS DES ESPACES NATURELS

2.4.1.1 PROTECTIONS DES ZONES D'HABITATS NATURELS

2.4.1.1.1 ZNIEFF

ZNIEFF II 720020014 Arrêté du 27/10/2015



L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constitue le principal inventaire national du patrimoine naturel.

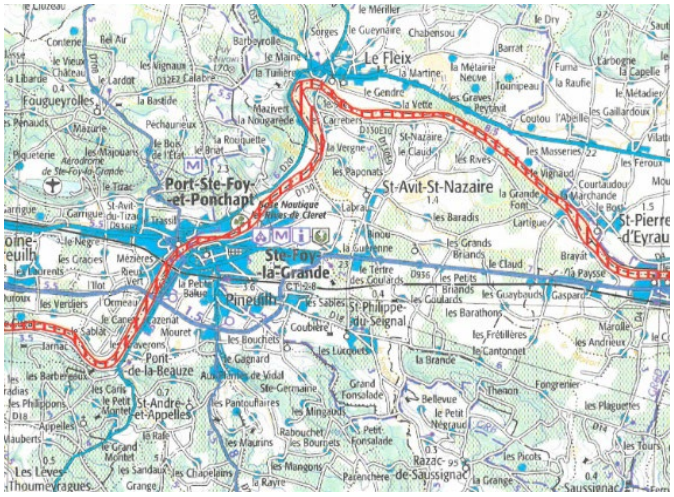
Du point de vue juridique, le zonage ZNIEFF reste un inventaire et ne constitue pas une mesure de protection juridique directe : une zone inventoriée ne bénéficie d'aucune protection règlementaire. En revanche, il convient de veiller dans ces zones à la présence d'espèces et d'habitats protégés pour lesquels il existe une règlementation stricte

La ZNIEFF 2 –concerne les eaux courantes de la Dordogne notamment sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande.

Le site Natura 2000 « La Dordogne » comprend :
- le cours de la rivière où l'on trouve les herbiers aquatiques ;
- la végétation des berges ;
- des boisements alluviaux

mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire comme les poissons migrateurs, les libellules, la loutre d'Europe, la cistude d'Europe, le vison d'Europe et l'Angélique des estuaires (espèce végétale)

2.4.1.1.2 NATURA 2000



DREAL Nlle Aquitaine

FR 72200660 – ZSC – Arrêté de création 17/10/2015

La Dordogne est un des plus grands axes à poissons migrateurs d'Europe, avec la présence de 8 espèces emblématiques (saumon atlantique, esturgeon d'Europe, alose feinte, grande alose, lamproie marine, lamproie fluviatile, anguille et truite de mer).

Le site Natura 2000 « La Dordogne » comprend :
- le cours de la rivière où l'on trouve les herbiers aquatiques ;
- la végétation des berges ;
- des boisements alluviaux

mais aussi les habitats de vie des espèces d'intérêt communautaire comme les poissons migrateurs, les libellules, la loutre d'Europe, la cistude d'Europe, le vison d'Europe et l'Angélique des estuaires.

La morphologie et les caractéristiques de la vallée conditionnent les mouvements d'eau et de distribution des habitats naturels. Sur le secteur du Pays Foyen, le tronçon aquatique est constitué par une alternance de faciès d'écoulement lent et rapide. Le contexte géomorphologique n'est pas encaissé et la Dordogne dessine de grandes courbes. Au regard de ces paramètres, cette séquence territoriale dispose de caractéristiques écologiques permettant le développement d'habitats favorables pour plusieurs espèces identifiées au DOCOB.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.4.1.1.3 RESERVE MONDIALE DE BIOSPHERE -UNESCO

FR 6400011- Bassin de la Dordogne - Zones tampon et de transition

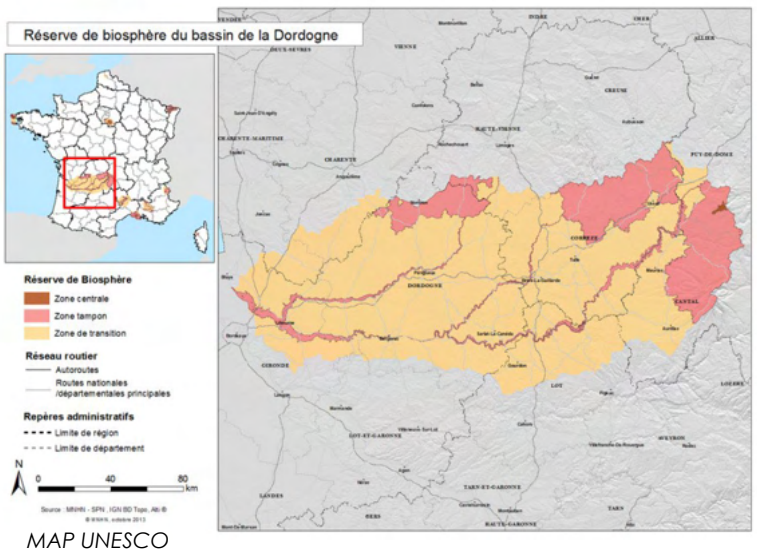
Création 11/07/2012

Les Réserves de biosphère sont des « lieux d'apprentissage » du développement durable. Ce sont des sites où l'on teste des démarches innovantes qui concilient conservation de la biodiversité, valorisation culturelle et développement économique et social.

Ce sont aussi des territoires engagés pour la préservation des paysages, des écosystèmes et des espèces, dans lesquels on a su conserver un équilibre entre la nature et les activités humaines.

La zone tampon entoure ou jouxte l'aire centrale et est utilisée pour des activités compatibles avec des pratiques écologiquement viables susceptibles de renforcer la recherche, le suivi, la formation et l'éducation scientifiques.

La rivière Dordogne traverse un territoire remarquable par sa nature encore préservée, son patrimoine culturel exceptionnel et un art de vivre marqué par l'empreinte de la rivière. L'économie de son bassin, largement touristique, agricole et sylvicole mais aussi industrielle, profite des ressources naturelles, de la beauté des paysages et de l'image de marque que procurent la rivière Dordogne et ses nombreux affluents.



MAP UNESCO

Vue des rives de la Dordogne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.4.2 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

2.4.2.1 PLAN DE PREVENTION DE RISQUES D'INONDATION PPRi

Zone règlementaire : PPRi approuvé le 19 juin 2013

La mise en œuvre de la Directive Inondation a fixé un cadre d'évaluation et de gestion des risques inondation à l'échelle des grands bassins versants, tout en priorisant l'intervention de l'Etat pour les *territoires à risque important d'inondation* (TRI), le tout dans un objectif de réduction des conséquences dommageables des inondations sur ces territoires. Le territoire du Pays Foyen est concerné par l'un d'entre eux : le TRI de Bergerac.
Conformément aux dispositions de l'art. L562-4 du code de l'environnement, le PPRi vaut servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée.

Zone rouge foncé : zone soumise à interdiction, avec un principe général d'inconstructibilité. Zone urbanisée ou non urbanisée inondable par un aléa fort

Zones bleu: zone soumise à prescription. Partie du territoire urbanisée et située en zone d'aléa faible dans laquelle une urbanisation complémentaire et possible sous réserve de mesures de réduction de vulnérabilité.

Zone violette : zone soumise à prescription. Centre urbain en zone d'aléa fort mais inondé par moins de 2m lors de la crue de référence.

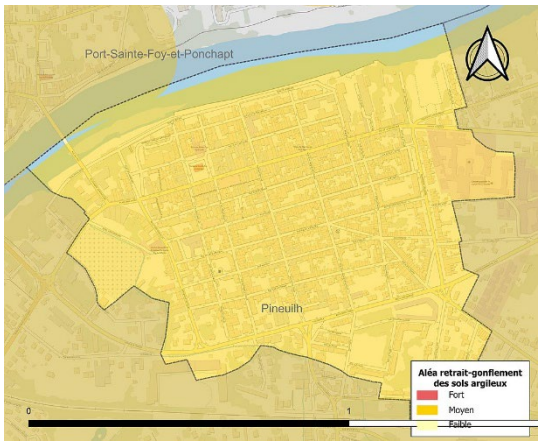
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.4.2.2 ALEA RETRAIT GONFLEMENT SOLS ARGILEUX

Le retrait-gonflement des sols argileux est susceptible d'engendrer des dommages importants aux bâtiments en cas d'alternance de périodes de sécheresse et de pluie.

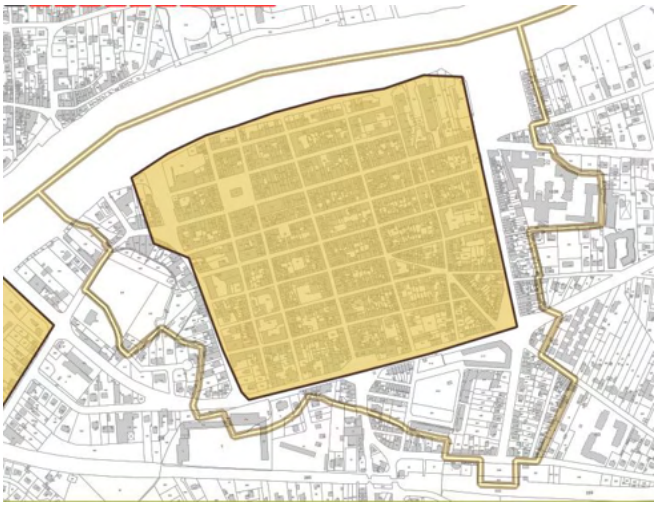
97,4 % de la superficie communale est en aléa moyen ou fort (67,4 % au niveau départemental et 48,5 % au niveau national).

Sur les 834 bâtiments dénombrés sur la commune en 2019, 834 sont en en aléa moyen ou fort, soit 100 %, à comparer aux 84 % au niveau départemental.



2.4.3 PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

2.4.3.1 ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES Z.P.P.A.



ZPPA de Sainte-Foy-la-Grande définies par l'arrêté AZ 07.33.17 du 3 janvier 2008

Sites répertoriés :
- le bourg : vestiges médiévaux (bastide, église, remparts, etc. et modernes (atelier de potier)

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validées par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprises à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. *« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »*
« Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.4.3.2 MONUMENTS HISTORIQUES

6 édifices sont identifiés comme inscrits monuments historiques :

1/Maison d'angle 58 rue de la République - rue Victor Hugo

2/Maison d'angle à tourelle 102 rue de la République - 25 rue J.J. Rousseau

3/Maison d'angle à tourelle 53 rue de la République - 27 rue Victor Hugo

4/Maison à pans de bois 94-96 rue de la République

5/Maison dite Tour du Temple - 24 rue des frères Reclus

6/ Monuments aux morts

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1/ Maison d'angle

Adresse : 58 rue de la République -23/25 rue Victor Hugo

Maison à pans de bois avec moulures sculptées

Cad. AB 115

Inscription MH 20/07/1955

Epoque : XVe siècle

Eléments protégés : Façades sur rue - Couverture

Fiche Mérimée : PA00083820

2/ Maison d'angle à tourelle

Adresse : 100 rue de la République -25 rue Jean-Jacques Rousseau

La maison du XVe siècle, avec poutres apparentes, présente une tourelle du XVIe siècle. Chaque étage est en saillie sur le précédent et repose sur les poutres. Des croisillons de bois ornent les deux façades. La tourelle a dû être en encorbellement mais sa base est noyée dans la maçonnerie. Girouette en fer forgé au-dessus de la tourelle.

Cad. AB 135

Inscription MH par arrêté du 20/07/1955

Epoque : XV-XVIe siècle

Eléments protégés : façades sur rue – couverture

Fiche Mérimée : PA00083822

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3/ Maison d'angle à tourelle

Dessin Léo Drouyn

Adresse : 53 rue de la République - 27 rue Victor Hugo

Cette maison du XVIe siècle devait avoir des colombages qui ont disparu lors d'une réfection qui semble remonter au XVIIe siècle. La date de 1583 surmontant le porche semble être celle de la construction de la tourelle.

Cad. AB 449

Inscription MH par arrêté du 20/07/1955

Epoque : XVIe siècle

Eléments protégés : façades sur rue – couverture

Fiche Mérimée : PA00083819

4/ Maison à pans de bois

Adresse : 94-96 rue de la République

Maison du XVe siècle à deux étages sur rez-de-chaussée, chaque étage faisant saillie sur le précédent et reposant sur un bandeau de bois sculpté. Les montants des fenêtres autrefois à meneaux sont également sculptés. A l'angle de la maison et entre les fenêtres se trouvent de grosses poutres ornées de personnages. A droite, un homme nu mutilé volontairement, avec un chien à la base. Au centre, un animal à tête humaine, la base de la poutre formant niche. A gauche, une femme en robe à plis est agenouillée. Un ange sur le cul de lampe.

Cad. AB 132-133

Inscription MH par arrêté du 20/07/1955

Epoque : XVe siècle

Eléments protégés : Façade sur rue – couverture
Fiche Mérimée : PA00083821

Dessin Léo Drouyn

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5/ Maison dite Tour du Temple

Adresse : 24 rue des frères Reclus

Bâtiment enclavé dans l'îlot Est de la mairie

La maison aurait appartenu aux Templiers mais plus vraisemblablement au bailli de la cité et construite entre 1280 et 1310.

Edifice à plan barlong, sur trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, formés chacun d'une seule pièce. Une tour carrée flanque la façade est. L'entrée à l'ouest se fait par deux portes ogivales. La tour était bâtie sur plan barlong.

Cad. AB 620

Inscription MH par arrêté du 07/04/1967

Epoque : XIII-XIVe siècles

Eléments protégés : totalité de l'édifice

Fiche Mérimée : PA00083818

Gravure Léo Drouyn

6/ Monument aux morts guerre de 1914-18

Adresse : Boulevard Laregnère

Le monument, commun à Sainte-Foy-la-Grande et à Pineuilh, fut érigé, à Sainte-Foy, en 1923. Adossé à un mur sur lequel montent des pieds de vigne, un grand-père assis montre à son petit-fils le casque percé par un obus, de son père mort à la guerre. La sculpture est l'œuvre de Jean Camus.

Cad. AC, non cadastré, domaine public

Inscription MH par arrêté du 21/104/2014

Epoque : 1er quart XXe siècle (1923)

Eléments protégés : monument aux morts en totalité, sa grille ainsi que l'îlot où se trouve le monument.

Fiche Mérimée : PA33000180

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3 EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE ET DU CADRE BATI

Les informations historiques présentées ci-dessous proviennent principalement des articles écrits en 2005 par Sylvie Faravel à l'occasion des 750 ans de la fondation de la bastide[1] et d'un article d'Yves Dossat issu d'un colloque de la Fédération historique du Sud-Ouest qui s'était tenu dans la bastide en 1968[2].

L'objet n'est pas ici de proposer une histoire exhaustive de la ville, mais plutôt de mettre en avant les éléments marquants qui permettront de mieux comprendre les grandes étapes de l'urbanisme de la bastide (dans les limites de la ville médiévale).

1 Faravel S., « L'implantation de l'abbaye de Conques aux confins de l'Agenais, du Périgord et du Bazadais à la fin du XIe siècle », dans *750 ans de la bastide de Sainte-Foy la Grande*, colloque des 3 et 4 décembre 2005, organisé par les Amis de Sainte-Foy et publié par les Éditions de l'Entre-deux-Mers, 2007, p.13 à 32.
Faravel S., « Topographie historique de la bastide de Sainte-Foy la Grande au Moyen Âge : bilan et perspectives », dans *750 ans de la bastide de Sainte-Foy la Grande*, colloque des 3 et 4 décembre 2005, organisé par les Amis de Sainte-Foy et publié par les Éditions de l'Entre-deux-Mers, 2007, p.33 à 50.
2 Dossat Y., « Les débuts de la bastide de Sainte-Foy la Grande », dans *Sainte-Foy la Grande et ses alentours*, actes du XIXe congrès de la FHSO tenu à Sainte-Foy la Grande les 7 et 8 mai 1966, Bordeaux, 1968, p.7 à 25.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.1 SAINTE-FOY AVANT LA BASTIDE

La légende veut qu'un premier monastère dédié à Sainte-Foy ait été fondé en ce lieu par les moines de Conques en 812[3]. Mais il faut attendre 1076 pour découvrir les premières informations historiques fiables lorsque **Falcon de Barta** donne à l'abbaye de Sainte-Foy de Conques son **manse** [terre/domaine] **de « Vinairols »** sur lequel se trouvaient les ruines d'une église dédiée à sainte Foy qui existait du temps de ses ancêtres et qui attirait des pèlerins. Outre le **manse de Vinairols**, cette donation inclue également :

- le **port sur la Dordogne** qui jouxte le manse. Il est convenu qu'au cas où un bateau saunier accosterait, Falcon conserverait la moitié du droit à percevoir.
- l'**escave** (filet de pêche) que Falcon installe habituellement sur la Dordogne,
- la **terre à côté du lieu de Vinairols** pour que les moines l'exploitent. En contrepartie, ils verseront à Falcon le quart des fruits.
- la **paxeria** (barrage de pieux pour installer une pêcherie) sur laquelle les moines s'engagent à rendre à Falcon le tiers des poissons pêchés.

Si les moines établissent un marché, Falcon pourra percevoir un droit de *« mauvaise levée »*. En revanche, Falcon cède l'ensemble de ses droits de justice aux moines. En contrepartie de cette donation, les moines lui versent une somme de 35 sous et une mule pour aller en pèlerinage à Rome.
Cet acte marque la naissance officielle du prieuré de Sainte-Foy rattaché à l'abbaye de Conques, contrôlant la nouvelle paroisse « Sainte-Foy près Pineuilh », découpée dans la paroisse primitive de Pineuilh.

3.2 FONDATION DE LA BASTIDE

Alphonse de Poitiers (frère de Saint Louis), devenu comte de Toulouse en 1249 après avoir épousé l'héritière du comte, reçoit également l'Agenais qui était rattaché au Toulousain. En 1253-1255, il fait mener des enquêtes en vue de la fondation de plusieurs bastides sur ses terres agenaises. Guillaume Roland (chanoine de Paris et futur évêque du Mans) et Philippe d'Eaubonne (chevalier proche du comte de Toulouse) sont chargés de mener l'enquête et les négociations en vue de la fondation d'une bastide sur la paroisse de Sainte-Foy qui dépendait des seigneurs de Pineuilh. Les négociations sont menées à la fois auprès de l'abbé de Conques, du prieur de Sainte-Foy et du seigneur de Pineuilh.

Le contrat de paréage, signé le 14 juillet 1255 entre le prieur de Sainte-Foy et Alphonse de Poitiers en vue de construire une bastide sur l'ancien manse de Vinairols, mentionne les biens du prieuré (dont les moines en restent seuls propriétaires) comprenant : les bâtiments conventuels, un moulin sur le ruisseau de Vinairols [Véneyrol], un pré, un jardin et une vigne. Il est clairement précisé que les bâtiments devront rester en dehors de la future bastide. Il ne reste rien aujourd'hui de ce prieuré, pas plus que de son église dédiée à sainte Foy (l'église de la bastide est dédiée à Notre Dame). Il devait prendre place à l'ouest de la ville, de part et d'autre du ruisseau du Veneyrol (qui tire donc son nom de l'ancien manse) à l'embouchure duquel apparait encore sur le cadastre de 1832 un moulin qui correspond certainement à l'ancien moulin des moines. C'est ici aussi qu'est mentionné l'un des deux ports de la ville (le second est indiqué à l'est de la bastide, au niveau de la tour de la Brèche.

La charte de coutumes concédée aux futurs habitants de Sainte-Foy par Alphonse de Poitiers en juin 1256 sert ensuite de modèle pour de nombreuses bastides alphonsines, mais aussi capétiennes et plantagenaises). Sainte-Foy est en effet l'une des toutes premières bastides à voir le jour ; en un peu moins d'un siècle, près de 400 autres villes neuves seront créées sur l'ensemble du Sud-Ouest.

La bastide connait un succès rapide, parfois au détriment des campagnes environnantes. Dès les années 1260 apparaissent les premiers conflits de voisinage lorsque des habitants de Sainte-Foy s'attaquent à des biens sur des terres voisines dépendant du duc d'Aquitaine - roi d'Angleterre. Plusieurs faits de vol de bétail ou de confiscation de terres sont en effet recensés. Alphonse de Poitiers intervient d'ailleurs rapidement afin de préserver une paix fragile avec le roi-duc.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Autre indice du développement de la bastide, la charge de baillie (représentant du seigneur) de la ville est adjugée en 1271 pour 200 livres, soit une somme équivalente à celle des bastides de Monflanquin et encore Villeneuve sur Lot, deux autres bastides alphonsines créées à la fin des années 1250.

Le fleuve est à la fois un atout pour le développement économique de la bastide, grâce au port, mais également un handicap pour la liaison avec l'autre rive. En 1305 est mentionné un pont de bateaux pour franchir la Dordogne à Sainte-Foy[4]. Les consuls de la ville sont autorisés cette même année par le roi-duc Edouard Ier (l'Agenais était rattaché à l'Aquitaine depuis 1279) à construire un pont en pierre pour ne plus entraver la navigation mais le projet ne semble pas avoir abouti.

3.3 UNE VILLE FORTE

3.3.1 TRAME URBAINE

La ville fortifiée, dans son enceinte médiévale, adopte un plan rectangulaire long de 570 m d'ouest en est (axe de l'actuelle rue de la République), pour une largeur d'environ 470 m du nord au sud (rue Victor Hugo). D'un périmètre de 2 km, cette enceinte protège une surface de 25 hectares. À l'intérieur de la muraille, la trame de la ville neuve présente un plan régulier de rues perpendiculaires délimitant des îlots rectangulaires de 100 à 110 de long (orientation ouest/est) pour 45 à 50 m de largeur. En revanche, les îlots de la bande (nord/sud) incluant la place du marché présentent un plan carré reprenant le module de la place publique d'environ 50 m de côté. Seuls les îlots de la limite occidentale de la bastide ont des longueurs plus irrégulières et ne sont pas systématiquement alignés (du côté ouest) du fait probablement du tracé primitif du ruisseau du Veynerol qui devait servir de douves sur ce côté de la ville.

Surface et périmètre de la bastide dans son enceinte médiévale (Source : Géoportail 2022)

Principales dimensions de la bastide dans son enceinte médiévale (Source : Géoportail 2022)

4 Dossat 1968, p. 18.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

On notera que la place du marché, l'actuelle place Gambetta, n'occupe pas une position centrale contrairement à la plupart des bastides mais est au contraire implantée dans le quart nord-ouest. Le choix de cet emplacement peut s'expliquer par plusieurs raisons : soit le projet de lotissement initial était plus modeste et se limitait au quart nord-ouest du damier (auquel cas la place aurait été centrée) puis a été rapidement augmenter au périmètre actuel ; soit l'on a privilégié une situation à proximité du port au détriment d'une position plus centrée. On ne peut pas non plus exclure d'autres raisons comme la proximité du prieuré, voire du château dont l'emplacement est inconnu.

3.3.2 LES FORTIFICATIONS

Peu après la fondation de la bastide fut construit un château qui n'a laissé aucune trace ni dans les textes, ni sur le terrain, mais qui est connu par l'intermédiaire de son châtelain mentionné en 1269[5]. On peut supposer qu'il prenait place près de l'angle nord-ouest de la bastide, à proximité du port, du prieuré et de la place du marché afin de sécuriser ce secteur qui ne disposait pas encore d'une enceinte.

Au plus tard durant le premier quart du XIVe siècle, le périmètre de la future enceinte est arrêté. C'est en effet au lendemain de la guerre dite de Saint-Sardos (1324), durant laquelle la ville avait subi d'importants dommages, que les consuls de Sainte-Foy obtiennent l'autorisation en 1326 de *« fortifier la ville et de l'entourer d'eau »*[6]. Probablement existait-il déjà auparavant des dispositifs défensifs (fossés, levée de terre, palissade,…) mais c'est très certainement à la suite de cette autorisation, durant le second quart du XIVe siècle, que l'enceinte telle que nous la connaissons a été construite. La demande d'autorisation de 1326 mentionne également la réalisation d'un système de retenue eau en vue d'y installer un moulin pour lesquels les habitants s'engagent à verser une redevance annuelle.

Vue d'ensemble du cadastre de 1832 (© AD Gironde)

5 Dossat, 1968, p. 18.
6 Dossat 1968, p.20.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.3.2.1 LES PORTES PUBLIQUES

Le mur d'enceinte était encore largement conservé au début du XIXe siècle et apparaît très clairement sur le cadastre de 1832. L'enceinte quadrangulaire était percée du côté de la campagne de trois portes dont il ne reste plus aucun vestige aujourd'hui (à l'exception d'une petite portion de la porte Perrine intégré au bâti voisin): les *portes du Cimetière et de Bergerac* (également appelée *porte des Frères*[7]) respectivement à l'ouest et à l'est de la Grande Rue (rue de la République) ; et la *porte Perrine* au sud de la rue du même nom (actuelle rue Victor Hugo).

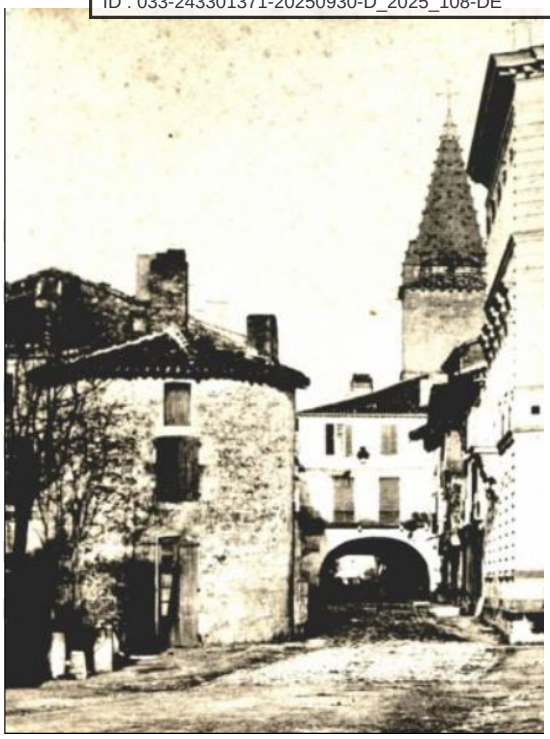
Détails des portes du Cimetière et de Bergerac aux extrémités ouest et est de l'actuelle rue de la République

Détails des portes Perrine et de la Rivière aux extrémités sud et nord de l'actuelle rue Victor Hugo

7 En référence au couvent des Cordeliers (franciscains qui se trouvait juste à côté).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les portes de Bergerac et Perrine consistaient en un passage percé dans la muraille et encadré par deux tours circulaires. Pour la porte Perrine, seule la tour orientale était partiellement conservée en 1832, intégrée dans la maison mitoyenne ; elle apparaît d'ailleurs encore aujourd'hui en vue aérienne.
La porte du Cimetière était plus conséquente puisque les deux tours circulaires qui encadraient le passage n'étaient pas implantées sur l'enceinte elle-même mais en avant de cette dernière, à l'extrémité d'un châtelet quadrangulaire qui enjambait le fossé. Le mur nord de ce châtelet est représenté sur le cadastre de 1832 ; peut-être est-il encore conservé au milieu de l'actuelle parcelle cadastrale n°20 à l'entrée de la rue de la République. Cette configuration rappelle celle de la Porte du Lhyan, sur l'enceinte de la ville de Rions, dont la construction date également des années 1330.



Derniers vestiges de la porte du Cimetière (à l'angle de l'actuelle rue de la République et des allées de Coreilhes.
À l'arrière-plan apparaissent les passages à couvert au sud de la place du Marché qui ont été détruits à la fin du XIXe siècle.
(© Collection Musée du Pays Foyen).

Sur le front nord de la ville, bordé par la Dordogne, prenait place au débouché de la rue Perrine (actuelle rue Victor Hugo), une quatrième porte, la *porte de la Rivière*, dont la configuration d'origine ne peut être restituée.
Une cinquième porte publique a existé dans l'angle sud-est de l'enceinte. Les textes la désignent sous l'appellation de *porte de Pardailhan* (du nom de la rue voisine au XVIIIe siècle), ou encore *porte Carrade*, puisque celle-ci avait la forme d'une tour quadrangulaire. Cette porte qui était murée en 1754 fut remplacée à cette époque par la porte Tourny (peut-être une simple arcade de style classique ?) au moment de l'ouverture de la rue du même nom. Il ne reste plus aucun vestige ni de l'une ni de l'autre et l'on ne peut déterminer si cette porte Carrade appartenait à l'enceinte primitive ou si elle était liée à des reprises modernes.

3.3.2.2 LE MUR D'ENCEINTE

L'enceinte elle-même est un peu mieux conservée. Les vestiges de trois tours circulaires (une à l'ouest et deux à l'est) ainsi que plusieurs pans de courtines nous sont parvenus. Les parements sont constitués d'assises régulières de moellons équarris en moyen appareil, caractéristiques des fortifications de la fin du XIIIe et du XIVe siècle dans la région.

Portion de l'enceinte médiévale (parement côté ville) conservée le long de l'actuelle rue des Remparts). Les assises régulières en moellons équarris sont bien visibles après la fenêtre (la première partie du mur ainsi que les assises de briques n'appartiennent pas à l'enceinte médiévale).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Sur le cadastre de 1832, c'est sur le front oriental de la ville que l'enceinte apparait la plus complète. Pas moins de quatre tours circulaires, espacées d'une 60aine de mètres chacune, assuraient le flanquement de la muraille sur la portion de 330 m située au sud de la porte de Bergerac. Ces tours apparaissent moins nombreuses sur les fronts sud et ouest mais il est probable que ça n'était pas le cas à l'origine.
Du côté de la Dordogne, la majeure partie des fortifications médiévales ont été sapées au fil des crues du fleuve et les portions qui étaient encore visibles sur le cadastre de 1832 ont toutes disparues depuis, à l'exception de la tour de la Brèche qui semble avoir été en grande partie reconstruite durant la période moderne.

Vestiges de l'une des tours du front occidental au 5 de la rue Waldeck Rousseau (cl. D. Souny 2019).

A l'instar de bien d'autres bastides, comme celle de Cadillac (début du XIVe siècle), le revers des murailles était longé sur tout le pourtour de la ville par une rue qui permettait un accès rapide aux différents points de défense. En subsiste la « rue de Ronde » (cadastre de 1832) à l'ouest (actuelle rue des Remparts) ainsi qu'au sud de part et d'autre de la porte Perrine (actuelle impasse Ginette Marois).

Un fossé large d'une 20aine de mètres venait compléter la défense de l'enceinte. Il était relié à la Dordogne, ce qui permettait de l'alimenter en eau. Des barrages permettaient de réguler le niveau d'eau et les consuls de la ville avaient même été autorisés dès 1326 à installer un moulin sur l'une de ces retenues[8].

On ne sait si les deux cours d'eau du Véneyrol et du Rance qui encadrent la bastide, respectivement à l'ouest et à l'est, formaient alors le fossé (et ont ensuite été détournés lors de l'aménagement des fortifications modernes), ou s'ils ont toujours été éloignés des murailles.

Il n'en subsiste plus aucune portion visible mais le parcellaire cadastrale en conserve largement la mémoire.

8 Dossat 1968, p. 20.

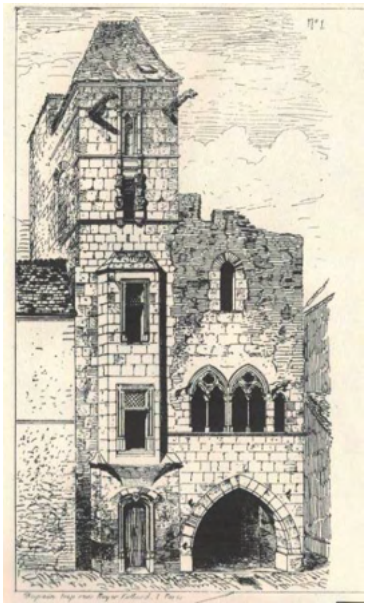
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.3.3 L'HABITAT CIVIL

Quelques bâtisses représentatives de cette période (XIIIe – XIVe siècles) subsistent encore à Sainte-Foy-la-Grande, situées particulièrement dans la partie nord-ouest de la bastide, aux abords de la place Gambetta et de l'église.

Sur l'ensemble de la bastide, seules 8 maisons médiévales ont pu être identifiées de façon certaine. Durant la 2e moitié du XIXe siècle, l'une d'entre elles a été détruite lors de l'agrandissement de l'église Notre-Dame.

L'ensemble des maisons de ce corpus sont bâties en pierre ; soit en pierres de taille bien régulières, soit en moellons équarris assisés, ce qui est conforme aux habitudes de la région pour le bâti des XIIIe et XIVe siècles. Les rez de chaussée de ces maisons sont presque systématiquement ajourés de grandes arcades sous lesquelles prenaient place des boutiques. C'est la configuration la plus fréquente pour ces demeures bourgeoises urbaines qui sont le plus souvent de type polyvalent (commerces en RDC et espaces résidentiels aux étages). L'ancien atelier de l'artiste foyen Jean Corriger, au 43 de la rue Pasteur, offre un bel exemple de rez-de-chaussée à vocation commerciale avec ses nombreuses arcades.



Maison gothique -Dessin Léo Drouyn

Maisons médiévales (XIIIe -XIVe siècles) *(cf. fiches)*

- **1/** : Maison des Templiers (cad. AB 98 et 620). Maison tour en pierre classée MH.

- 2/ : Maison gothique (disparue) à l'emplacement du chevet actuel de l'église Notre-Dame.

- **3/ :** 57, rue Alsace Lorraine (cad. AB 402) : maison en pierre (murs en moellons irréguliers) / fenêtre géminée en arc brisé.

- **4/ :** 25, rue Alsace Lorraine / angle rue des Frères Reclus (cad. AB 497) : maison en pierre (moellons équarris assisés) : nombreuses baies géminées à lancettes + grande baie à réseau masquée par l'enduit.

- **5/ :** 43, rue Louis Pasteur / angle rue Alsace Lorraine (cad. AB 560-561) : RDC en pierre avec arcades de boutiques.

- **6/ :** 55, rue de la République / angle rue Victor Hugo (cad. AB 742) : façade écran XIVe connue par dessin de Drouyn (actuellement recouverte par un enduit en ciment).

- **7/ :** Ruet Alphonse de Poitiers (cad. AB 961) : maison en pierre de taille avec grandes baies gothiques à réseau.

- **8/ :** 28, rue Victor Hugo (cad. AB 445) : maison en pierre de taille avec grande croisée.

- **9/** : 23, rue Alsace Lorraine (cad. AB 498) : RDC en pierre de taille (avec arcade de boutique). Étage à pan-de-bois reconstruit à la génération suivante.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les maisons à pans de bois sont postérieures au Moyen-âge, elles sont plutôt caractéristiques de la phase de reconstruction après la guerre de Cent ans. Dans des régions où la pierre est facile d'accès, celle-ci constituait le matériau de prédilection pour la construction, quel que soit le statut de bâtiment ou de ses propriétaires. Cela ne signifie qu'il n'y avait pas de maison en bois mais leur nombre doit être largement relativisé.

AB 98-620 – Tour des Templiers

AB 402 – 57 rue Alsace Lorraine

AB 497 – 25 rue Alsace Lorraine

AB 560-561 – 3 rue Louis Pasteur

AB 742 – 55 rue Alsace Lorraine

AB 961 – Ruet Alp. de Poitiers

AB 445 – 28 rue Victor Hugo

AB 48 - rez-de-chaussée 23 rue Alsace Lorraine

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4 LA PERIODE MODERNE

Le retour à la paix après la fin de la guerre de Cent Ans est marqué par une intense phase de reconstruction qui s'inscrit dans la trame urbaine existante.
Si elle ne semble pas avoir profondément modifié l'organisation interne de la ville, elle se caractérise dans l'habitat par l'arrivée de nouvelles formes architecturales appartenant au vocabulaire de l'architecture gothique flamboyant (fin XVe - début XVIe siècles) puis marquées par les prémices de la Renaissance (à partir du2e quart du XVIe siècle). Les grandes caractéristiques restent les mêmes ; seuls les décors évoluent. Les deux styles d'architectures ont dû cohabiter sur plusieurs décennies jusqu'au milieu du XVIe siècle ; le changement a d'ailleurs été progressif et de nombreuses maisons de la bastide empruntent aux deux registres. Les exemples de maisons sont particulièrement nombreux à Sainte-Foy, pour la plupart sur la première moitié du XVIe siècle.

Parmi les éléments décoratifs les plus significatifs, on peut citer les accolades au linteau des ouvertures, les décors de baguettes croisées et moulures prismatiques sur les encadrements des baies, ou encore les pinacles soulignant les montants. C'est également la période des toitures aigües dites « à la guise de France » couvertes de tuiles plates ou plus rarement d'ardoises, des tours d'escaliers, et de l'utilisation massive des façades à pan-de-bois qui sont caractéristiques de cette phase de reconstruction s'échelonnant entre la fin du XVe et la première moitié du XVIe siècle et qui perdura jusqu'au début du XVIIe siècle.

Maisons de la fin XVe – mi XVIe siècles *(cf. fiches)*

- 1/ : 94-96, rue de la République (cad. AB 132-133) : maison à pan-de-bois classée MH.

- **2/ :** 4, rue Victor Hugo / angle rue Denfert-Rochereau (cad. AB 745) : maison gothique flamboyant en pierre : grande croisée prismatique + tour d'escaliers à l'arrière. Pignon à pan de bois disparu.

- 3/ : 61, rue Jean-Louis Faure (cad. AB 144) : RDC en pierre et pan-de-bois (disparu) aux étages.

- 4/ : 58, rue de la République/angle rue Victor Hugo (cad. AB 115) : maison à pan-de-bois classée MH.

- 5/ : 23, rue Alsace Lorraine (cad. 498) : maison en bois (hourdis en briques récent) sur RDC en pierre médiéval.

AB132-133
94-96 rue de la République

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

AB 745- 4 rue Victor Hugo

AB115
58 rue de la République

AB498 - étage pans de bois
23 rue de la République

AB144
61 rue Jean-Louis

Les pans-de-bois sont à leur apogée dans la bastide. Ils ont souvent une mise en œuvre relativement complexe. On remarque, notamment dans un certain nombre de maisons, la présence de parédales, petites pièces en bois fermant l'espace entre les embouts de solives des planchers du 1er étage.

Le matériau privilégié pour le hourdis de ces pans-de-bois semble avoir été le torchis, bien visible sur les cartes postales anciennes. Les actuels remplissages en briques visibles sur certaines maisons sont des créations récentes.

Détail des parédales fermant l'intervalle entre les solives au premier étage d'une maison au 29, rue des Frères Reclus - AB 499

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

De la fin du XVIe siècle sont conservées deux bâtisses à tourelle. D'après la tradition, ces tourelles sont associées à l'anoblissement de certains bourgeois de la ville par Henri IV en récompense de leur engagement. S'il ne reste aujourd'hui que deux de ces " tours de noblesse" Léo Drouyn en mentionne d'autres au XIXe siècle, sans les localiser. Les assemblages complexes disparaissent et hormis les encorbellements il n'y a plus de moulures saillantes et de décors sculptés.

A la même époque, le pan de bois présente des évolutions. Le pan-de-bois n'est, dès lors, plus un décor apparent (ou semi-apparent) mais un simple élément structurel destiné à être entièrement recouvert par un enduit de finition qui ne laisse guère plus apparaitre que les encorbellements. La surface des bois est le plus souvent entaillée d'encoches afin de permettre une meilleure accroche de l'enduit.

Maisons 2e moitié XVIe – début XVIIe siècles *(cf. fiches)*

- **1/ :** 32, rue Victor Hugo / angle rue Alsace Lorraine (cad. AB 638) : maison en pierre Renaissance (façade rue Alsace Lorraine) + façade XVIIIe (rue Victor Hugo)
- **2/ :** 53, rue de la République/angle rue Victor Hugo (cad. AB 449) : maison en pierre (avec tourelle) classée MH. Date 1583.
- **3/ :** 100, rue de la République (cad. AB 135-136) : maison à pan-de-bois (avec tourelle en pierre) classée MH. Date 1590.
- **4/ :** 17, rue Chanzy / angle rue des Frères Reclus (cad. AC 34-35) : maison mixte en pierre (avec encorbellement) et pan-de-bois (pignon et dernier étage).
- **5/ :** 15, rue Chanzy / angle rue des Frères Reclus (cad. AC 1125) : maison en pierre. Date 1599.

AB638 - 32 rue Victor Hugo

AC1125 – 15 rue Chanzy

AC34-35 – 17 rue Chanzy

AB449
53 rue de la République

AB135-136 – 100 rue de la République

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La mise à nue systématique des pan-de-bois est une mode récente liée aux restaurations de la seconde moitié du XXe siècle ; de même que les murs en moellons qui sont également piquetés et laissés en pierres apparentes, sans discernant entre celles qui étaient effectivement destinées à l'être (encadrements des baies, cordons régnants, chaînages,…) et le corps du mur qui devait être enduit. Or, l'iconographie ancienne montre systématiquement des façades enduites où ne ressortent que les éléments en reliefs que l'on ne distingue plus aujourd'hui au milieu des autres pièces de bois.

Extrémité sud de la rue Pasteur à la jonction avec la place de la mairie sur une carte postale de 1932. La maison en moellons (à gauche) avec son encorbellement de pierre ainsi que la maison à pan-de-bois (à droite) étaient toutes deux recouvertes par un enduit à la chaux (© collection privée).

Cette période faste de construction indique une pérennité de l'occupation du sol et révèle une ville dynamique dont l'économie a su se relever et se renouveler après les crises de la fin du Moyen Âge. À l'inverse par exemple d'une ville comme Saint-Émilion qui était l'une des principales villes du Bordelais avant la guerre de Cent Ans et qui, face à la concurrence de Libourne et de divers facteurs[9], n'a pas réussi à retrouver son rang antérieur.

Rien de tel ne s'observe à Sainte-Foy la Grande, hormis pour les îlots de l'angle sud-est de la bastide qui apparaissent sur le cadastre ancien en grande partie occupés par des jardins (ce qu'indiquent également les plans du XVIIIe siècle). Dans ce secteur, la seule modification notable du parcellaire primitif correspond au tracé de la rue de la Porte Tourny.

Les principales modifications urbaines de Sainte-Foy durant la période moderne sont liées aux travaux sur l'enceinte destinés à améliorer les défenses de la ville au fil des différents conflits, signe de l'importance stratégique de cette place forte.

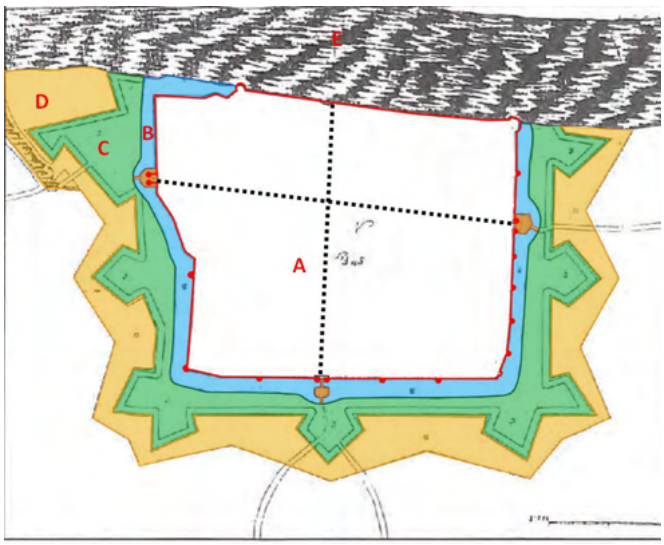
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

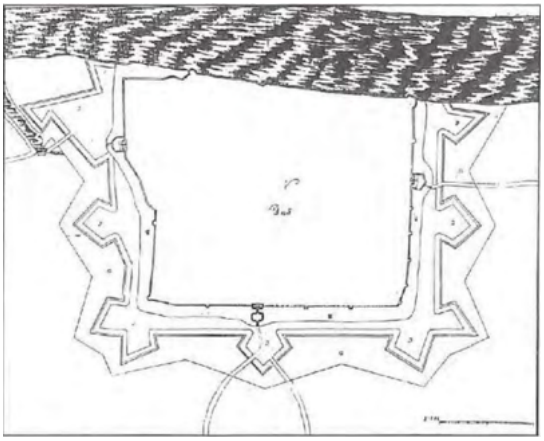
3.4.1 L'APOGEE DES FORTIFICATIONS (fin XVIe- 1er quart XVIIe siècles)

Durant les Guerres de Religion, Sainte-Foy la Grande, devenue place de sureté pour les protestants, fait l'objet de toutes les convoitises. La ville est assiégée et prise par les différents camps à plusieurs reprises et les défenses sont mises à rudes épreuves. Devenue obsolète face au développement de l'artillerie à poudre, l'enceinte médiévale va alors connaitre d'importantes améliorations. Il s'agit principalement d'aménagements bastionnés avec des glacis permettant d'installer des boulevards d'artillerie en avant des anciennes murailles ; et par la même d'éloigner de la ville l'artillerie ennemie.

En 1585, on entreprend la construction au nord-ouest de la ville, entre la porte du Cimetière et le port, le fort de Coreilhes. À l'opposé, en avant de la porte de Bergerac, est aménagée une citadelle sur ordre d'Henri de Navarre (futur Henri IV). Cette dernière n'aura pas eu une longue existence puisqu'elle est démolie dès 1635 sur ordre de Louis XIII à un moment où le pouvoir royal cherche à limiter la présence des places fortifiées sur le territoire du royaume.

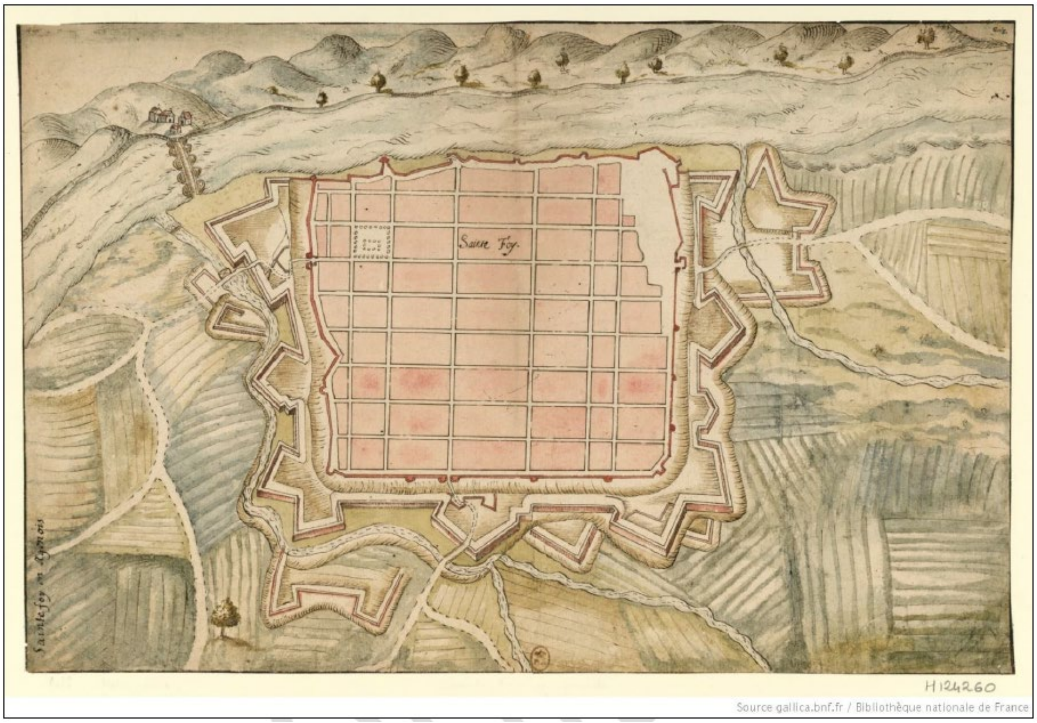
9 Souny D. et alii, Saint-Émilion. Une ville et son habitat médiéval, Éditions Lieux-dits, 2016.



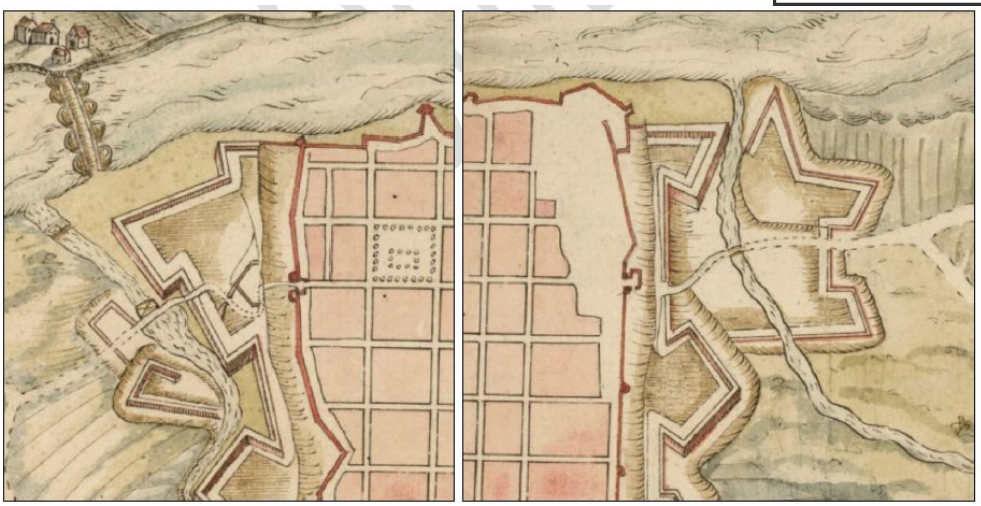


Légende du plan :
A - la ville
B - les vieux fossés
C - les nouvelles fortifications
D - les fossés des nouvelles fortifications
E – la rivière de Dordogne

Plan des fortifications de Sainte-Foy la Grande en 1621 (© BSHAP, tome 124).



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Sainte-Foy en Agenais. Plan anonyme du XVIIe siècle (© BNF - Gallica). Vue d'ensemble et détail du fort de Coreilhes (à gauche) et de la citadelle (à droite). On notera l'existence d'un pont de bateau à l'ouest de la ville, à l'emplacement du pont actuel.

Un second plan anonyme, peut-être réalisé à la même occasion que le précédent, apporte quelques précisions sur les défenses de la ville[10]. Il est souvent difficile de déterminer le degré d'achèvement des fortifications telles que représentées sur les plans anciens qui peuvent être restés à l'état de projets. On sait pour Sainte-Foy que le projet s'est concrétisé et que le chantier était plus qu'à moitié avancé en 1621. Il ne reste plus rien aujourd'hui de ces fortifications bastionnées au plan étoilé qui précèdent de quelques années les célèbres réalisations de Vauban aux quatre coins du Royaume. Elles ont en revanche laissé une trace parfaitement identifiable sur le parcellaire cadastral ancien (cadastre de 1832) de même que sur le tracé des ruisseaux du Veynerol (à l'ouest et au sud de la ville) et du Rance (côté est) qui avaient été détournés pour épouser le tracé des bastions et éperons des nouvelles fortifications. L'urbanisme récent des XIXe et XXe siècles a en revanche largement occulté cette mémoire parcellaire.

Incrustation des fortifications modernes (en grisé) sur le plan cadastral de 1832 ; de nombreuses parcelles et le tracé des cours d'eau (particulièrement le Veynerol à l'ouest et au sud) gardent la mémoire des défenses disparues.

10BnF, EST VA-33 (9), Collection Gaignières – 5263. Sainte-Foy en Agenais, plan anonyme du XVIIe siècle.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4.2 LA VILLE ET SES QUARTIERS

La rue Perrine (actuelle rue Victor Hugo) et la rue du Temple (actuelle rue Alsace-Lorraine) déterminent avec l'enceinte les contours de quatre quartiers :

- celui du sud-ouest porte le nom de « quartier de Laimerie »,

- celui du sud-est « quartier du Bourguet »,

- celui du nord-est, « quartier d'Imbert »,

- celui du nord-ouest « quartier de Lajaunie »

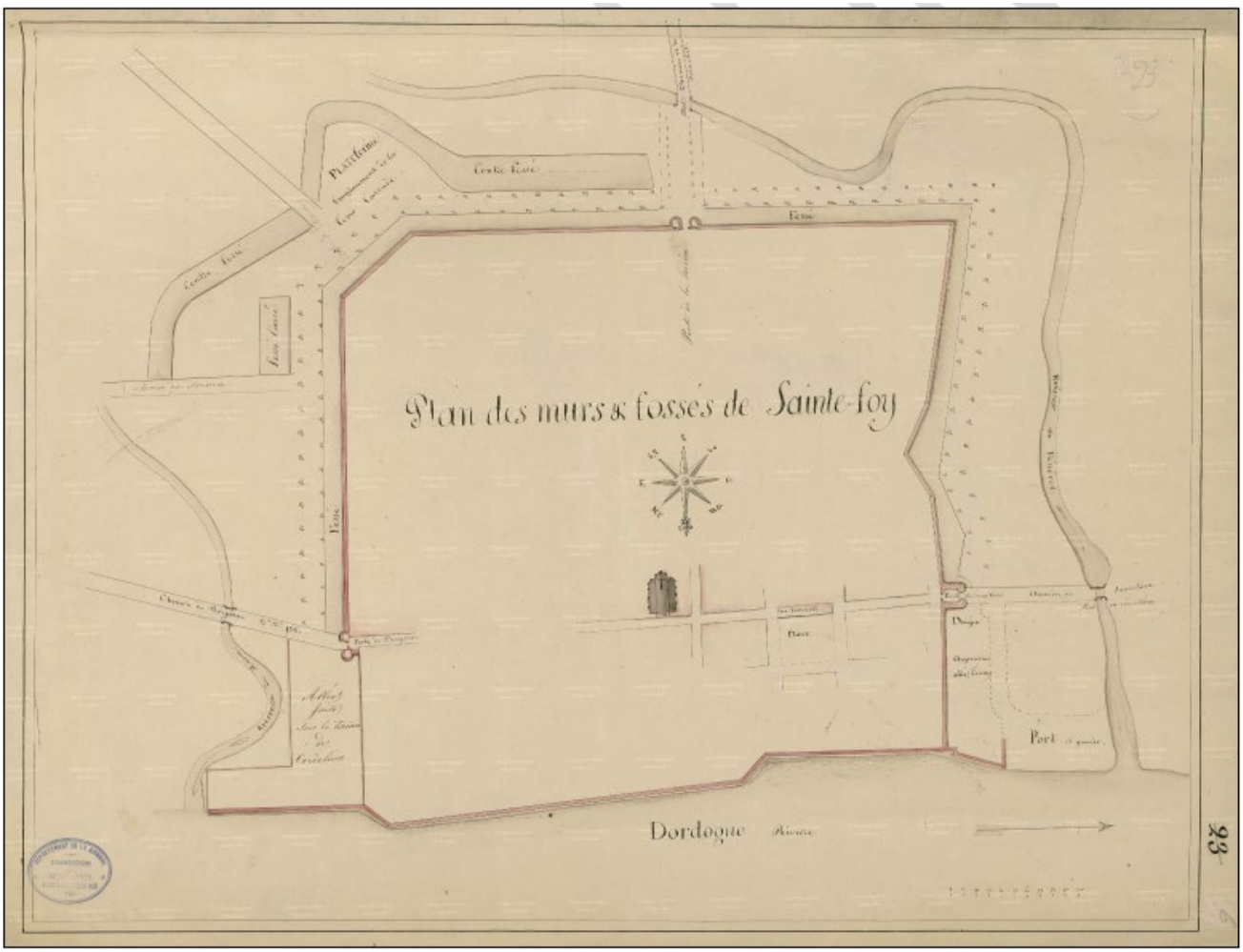
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4.3 DE LA VILLE FORTE A LA VILLE OUVERTE

Les chantiers n'étaient peut-être pas encore totalement achevés lorsque Louis XIII ordonne la démolition de la Citadelle en 1635. Néanmoins, les préoccupations défensives apparaissent ensuite régulièrement dans les textes tout au long du XVIIe siècle, en particulier au moment de la Fronde au début des années 1650[11], signe que les défenses étaient encore en grande partie conservées et efficaces.

En 1728, la ville faisant encore réparer le bastion situé au nord-est de l'enceinte, à côté du couvent des Cordeliers, ainsi que la tour de la Brèche voisine, sur les rives de la Dordogne. Le nom de cette tour viendrait de l'effondrement dans la rivière d'une grande portion de muraille, une première fois en 1579, puis de nouveau en 1728 suite à des inondations.

De l'autre côté de l'enceinte, l'arcade de la porte Perrine (porte sud) qui enjambait la rue fut démolie en 1732 car elle « menaçait ruine » mais les deux tours rondes qui encadraient le passage furent en revanche restaurée.



Plan anonyme du XVIIIe siècle représentant les murs et fossés de Sainte-Foy, recopié dans les albums de la commission des monuments historiques de la Gironde (l'original n'est pas connu) (© AD Gironde). Le nord est vers le bas et l'église est mal positionnée.

11 Lamothe 2005.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

C'est à partir du milieu du XVIIIe siècle que le démantèlement progressif des défenses de la ville va s'accélérer. Un plan anonyme datant de cette période, reproduit dans les albums de dessin de la commission des monuments historiques[12], représente la ville encore ceinturée par le fossé au pied de l'enceinte médiévale ainsi que par un contre-fossé reliant les deux ruisseaux du Veynerol et du Rance.

Dès 1739, des allées d'ormeaux avaient été plantées tout autour de la ville[13]. Plusieurs rapports adressés à l'intendant Tourny[14] entre 1752 et 1754 en vue « d'embellissements » dans le secteur sud-est de la ville et accompagnés de plans nous apprennent que les fossés de la ville venaient d'être comblés (on avait fait appel aux « pauvres de la ville »).

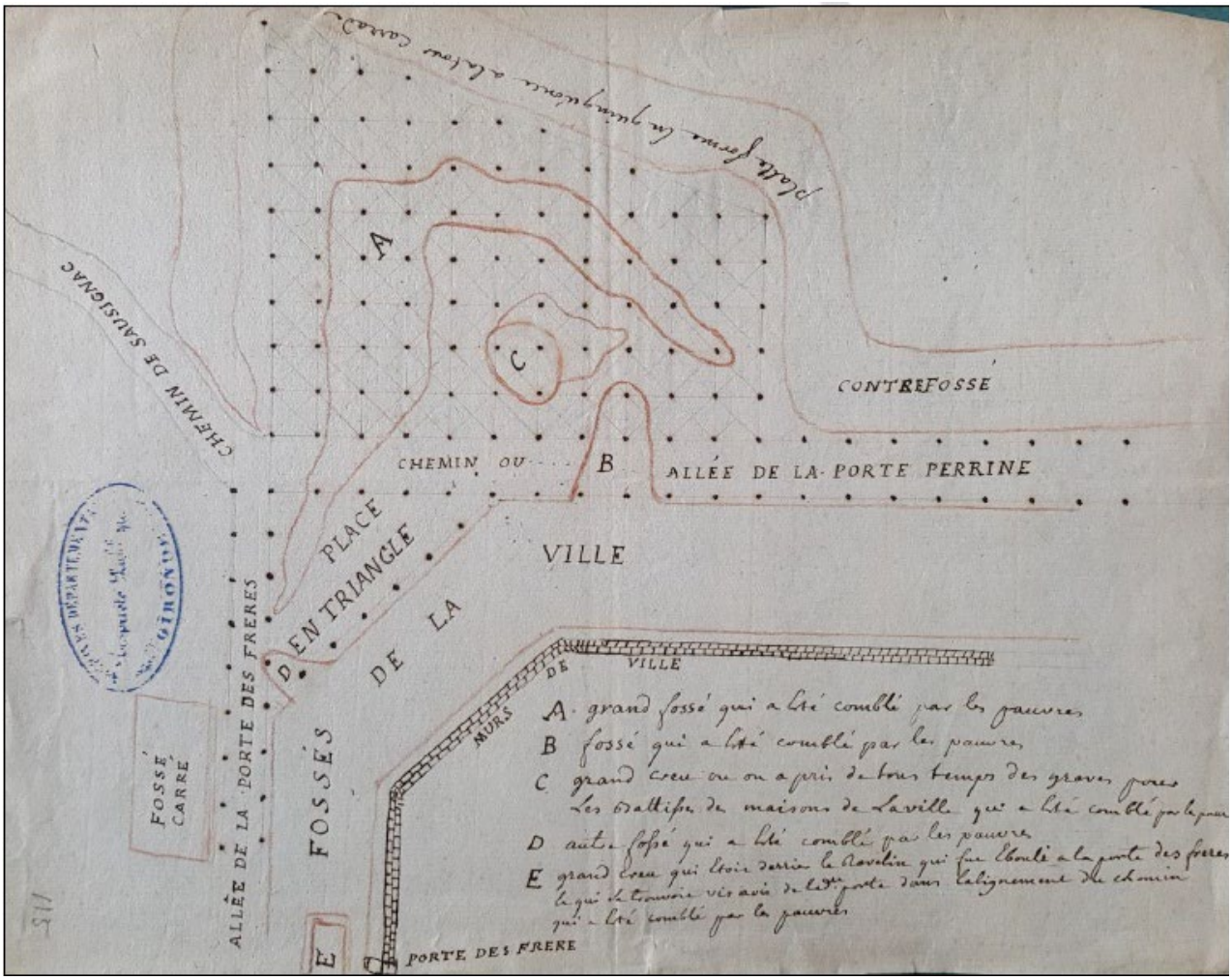


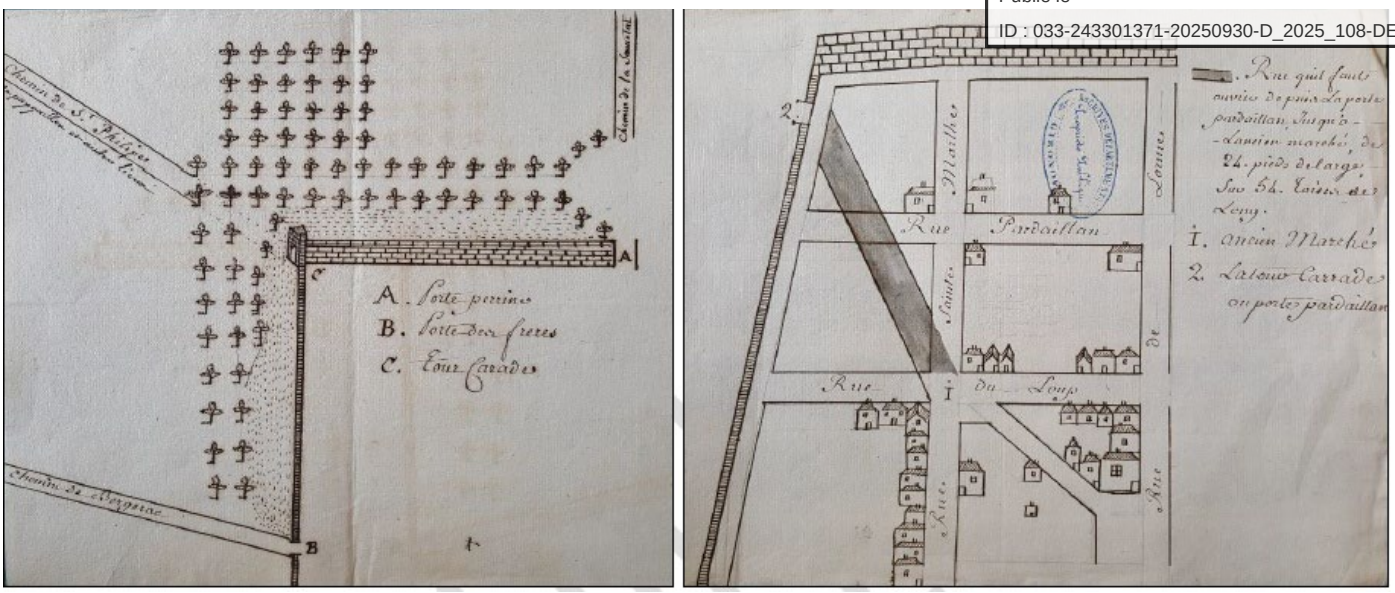
Schéma représentant les différentes portions de fossé dans l'angle sud-est de la ville (le nord est vers le bas) comblées en 1752 (© AD Gironde, C 1835)

Deux autres schémas mentionnent l'existence d'une porte de la ville, jusque-là inconnue (et qui ne figure sur aucun plan d'ensemble), implantée au niveau du pan coupé qui formait l'angle sud-est de la ville. Cette porte, dite Porte Carrade (porte carrée), ou encore porte de Pardailhan du nom de la rue voisine, était alors murée. On ne sait si elle appartenait aux fortifications d'origine ou si elle résulte d'aménagements plus récents. On envisageait alors de la rouvrir et de percer à partir de là une rue qui relierait en diagonale la place de l'ancien Marché (située à l'intersection des actuelles rues du puits des Amours et Tourny).

Le mémoire précise que l'objectif était de faciliter la circulation et de désenclaver ce secteur de la ville, éloigné de la « porte des Frères » (portes de Bergerac) et de la Porte Perrine, où il y avait principalement des jardins et de permettre ainsi le développement de ce quartier. Le projet fut effectivement mené à bien et correspond à l'actuelle rue Tourny qui marque la seule modification importante de la trame urbaine médiévale à l'intérieur de la vieille ville.

12AD Gironde, 162 T 6.
13 Lamothe 2005.
14 AD Gironde, Correspondance de l'intendant Tourny sur Sainte-Foy le Grande (1752-1754).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Plan schématique de l'angle sud-est de la ville au niveau de la « porte Carrade » ou « porte Pardaillan » réalisés en 1754 (© AD Gironde, C 1835).

Après les temps difficiles du XVIe et XVIIe siècles, la bastide connaît une nouvelle période de prospérité. Sainte-Foy-la-Grande est un des ports clés de transit des richesses du Haut Pays vers Bordeaux et Libourne qui les exportent vers tous les ports d'Europe. La diaspora huguenote foyenne établie dans les pays du Refuge (Hollande et Etats germaniques principalement) permet des échanges importants dans le commerce du vin.

Cette richesse permet la construction de vastes maisons et demeures de la bourgeoisie parmi lesquelles les hôtels Langalerie (1745) 45 rue Pasteur , Chauderie (1776) 33 rue Pasteur , Dupuy (1750-60) 16 rue Denfert-Rochereau et Rigaud de Grandefont (1760-70) 6 rue des frères Reclus, inspirée des hôtels particuliers bordelais mais également de maisons plus modestes (111 rue de la République -1747, 26 rue Chanzy, 1787).

Hôtel Dupuy

Hôtel Rigaud de Grandefont

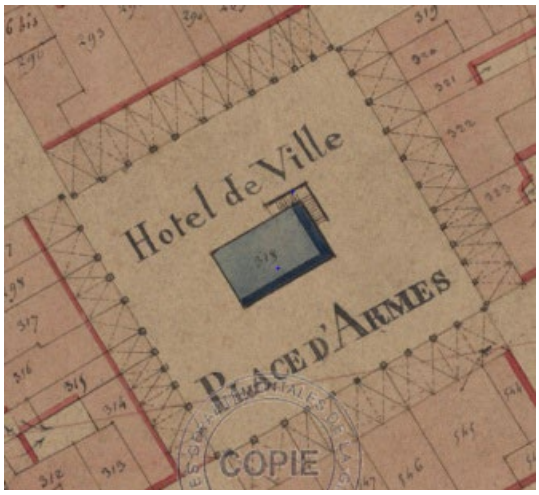
Hôtel Langalerie

Rue Chanzy

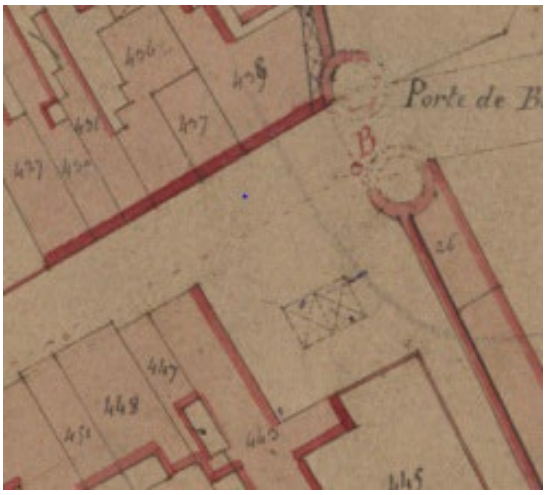
Rue de la République

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

L'édification d'une maison commune s'inscrit dans cette période de construction. Les halles existantes sont déplacées en 1742 dans le quartier Imbert, proches de la porte des Frères, la maison commune construite en 1744.



Maison commune



Halles quartier Imbert

3.4.4 LES " REVOLUTIONS " URBAINES DES XIXE ET XXE SIECLES

Les travaux d'embellissement du XVIIIe siècle avaient principalement consisté à combler les différents fossés et araser les levées de terre modernes, remplacées par des promenades plantées d'arbres. Mais la bastide elle-même, enfermée dans son enceinte médiévale, n'avait pas connu de modifications importantes excepté le percement de la rue Tourny.

Le plan cadastral de 1832 montre non seulement que le périmètre de l'enceinte était presque entièrement préservé ; mais aussi que la ville ne s'était pas encore étendue au-delà, hormis quelques bâtiments construits à l'ouest de la porte du Cimetière aux abords du port. Les anciens fossés, bien que remblayés, n'étaient pour la plupart pas encore lotis et l'imposante muraille médiévale, régulièrement renforcée de tours circulaires, s'imposait à qui arrivait de l'extérieur. Les seules altérations visibles sur l'enceinte sont deux percements au droit des actuelles rues Jean-Louis Faure côté ouest et Jean-Jacques Rousseau côté sud ; ainsi que l'élargissement du passage de la rue au niveau des Portes de Bergerac et Perrine.

En 1836, est projeté un plan d'alignement déjà demandé par la loi du 16 septembre 1807 mais jamais abouti. : "Plan indispensable pour donner aux rues et routes la largeur nécessaire, supprimer les sinuosités, les saillies et renforcements qui nuisent à la salubrité, la propriété d'autrui et à l'embellissement de la ville par l'irrégularité des lignes"[15]. Il apparait que cet alignement ne vaut que pour les constructions neuves. Pour les vieilles demeures, certaines devraient être démolies puis reconstruites, d'autres devraient être reculées mais perdraient, de ce fait, une bonne moitié de leur valeur."

En1859 l'ouverture des rues apparait nécessaire pour améliorer la circulation et par souci de salubrité publique. : ouverture à l'ouest des rues du loup (rue Marceau), Ste Catherine (rue Chanzy), Bourgnet (rue Waldeck rousseau), du temple (Alsace Lorraine), des jardins(rue 4 septembre), Notre-Dame (rue des frères Reclus).

15 André Prunis- Les amis de Sainte-Foy et sa région -cahiers Aspects de Sainte-Foy au XIXe siècle – n°74

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Intramuros, l'église de l'ancien couvent des Cordeliers, qui apparaissait encore au nord-est de la ville sur le cadastre de 1832 est démolie. L'église Notre-Dame est agrandie à partir de 1851, au détriment de l'une des plus belles maisons médiévales de la ville dont il ne reste que des dessins.

Sur la place de l'hôtel de ville, l'ancienne mairie qui occupait déjà la partie centrale est reconstruite en 1869 par l'architecte départemental Auguste Labbé et les passages à couverts qui fermaient le côté sud sont démolis vers 1880 pour faciliter la circulation. C'est également à cette époque que disparaissent les derniers vestiges de la porte du Cimetière.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vers 1860, la construction d'égouts est engagée, un nouveau projet d'alignement général proposé.

Les rues changent radicalement d'aspect entre 1870 et 1910 dans un mouvement d'urbanisation exceptionnel à l'instar de la reconstruction de la bastide à la fin de la guerre de Cent ans.
Suivant l'exemple des transformations des deux rues commerçantes : rue de la République et rue Victor Hugo, les rues adjacentes : rues Alsace-Lorraine, Pasteur et suivantes se métamorphosent.

En 40 ans plus de 200 façades sont reconstruites à l'initiative de nombreux propriétaires privés, soit par destruction totale de la maison, soit par transformation de la façade uniquement. Malgré la crise du phylloxéra concernant la quasi-totalité des vignobles des environs, la ville poursuit sa mue sans que soit entamer la puissance financière des foyens et leur dynamisme.

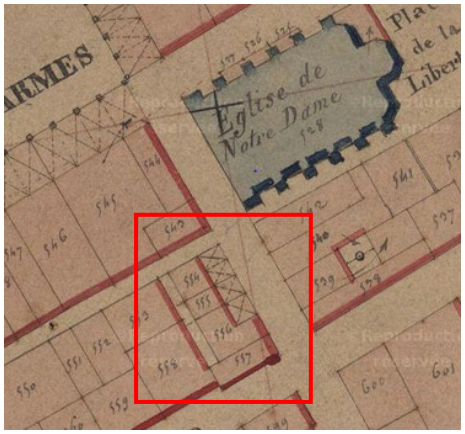
XIXe siècle - Rue de la République-Place Gambetta – XXe siècle

XIXe siècle- Rue de la République - XXe siècle

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

XIXe siècle- Rue des frères Reclus – XXe siècle

XIXe siècle- Rue Louis Pasteur – XXe siècle



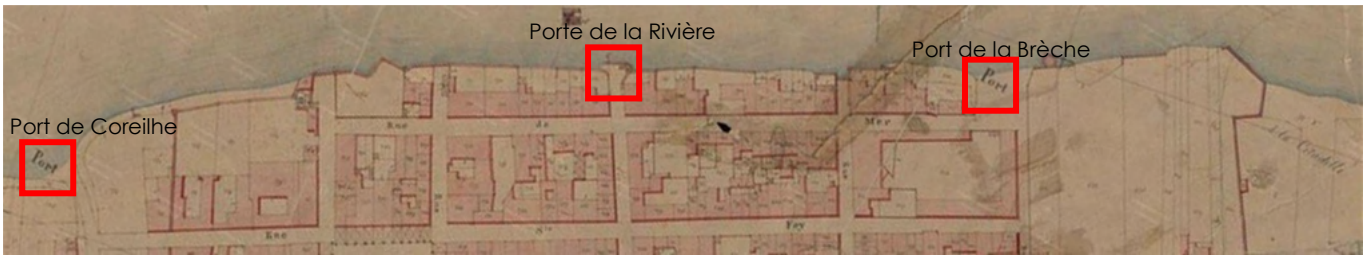
Couverts rue Pasteur - cadastre 1832

Rue Pasteur - 2021

XIXe siècle – 35 rue Victor Hugo – XXe siècle

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Côté Dordogne, Le fleuve baignait directement le pied de l'enceinte. La cale de la Brèche fut aménagée en 1846. Les murailles ont laissé place à de simples murs de soutènements et des quais ont été aménagés en 1850 sur l'ancienne berge, en contrebas du chemin de halage.



Lithographie de Melle Mingaud extraite de *La Guienne Monumentale* d'Alexandre Ducourneau (vers 1840)
(BM Bordeaux, Fonds Delpit, Del. Carton 57/7)

Les quais sur la Dordogne

Cale de la Brèche

Cale de Coreilhes

La seconde moitié du XIXe siècle voit une importante urbanisation extra-muros avec l'aménagement des boulevards périphériques, l'arrivée du chemin de fer (construction de la gare en 1875), l'ouverture de la rue Paul Bert reliant les boulevards à la gare et l'édification du pont ferroviaire sur la Dordogne.

Avec l'emploi du béton généralisé au cours du XXe siècle et facilitant l'acte de construire, de nombreux bâtiments anciens ont soit disparus ou ont été dénaturés partiellement ou totalement avec des percements d'ouvertures peu respectueux du bâti et sans recherche d'intégration. Le plus souvent, les façades anciennes, tant celles bâties en pierre que celles à pans-de-bois, ont simplement été recouvertes, les faisant (provisoirement) disparaître sous l'anonymat de l'enduit ciment avec les dégradations qu'un tel ouvrage suppose sur ces matériaux (condensation, moisissures, effritement…etc).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les anciens fossés sont entièrement investis par de nouvelles constructions et l'enceinte médiévale est en grande partie détruite. Les quelques pans de murailles conservés sont en partie masqués par le bâti récent si bien qu'aujourd'hui, pour le visiteur non averti, la ville close n'est plus perceptible visuellement.

Vestiges du mur d'enceinte

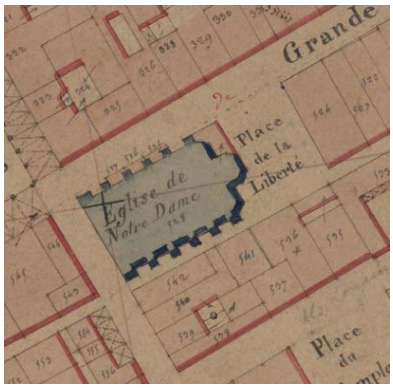
Tracé supposé

En ce sens les vestiges archéologiques et historique comme le patrimoine architectural hérité constitue un gisement à protéger, révéler et valoriser.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4.5 LES EDIFICES RELIGIEUX ET SITES DE CULTE HISTORIQUES

3.4.5.1 L'EGLISE NOTRE-DAME



L'église Notre-Dame a été construite au XIIIe siècle. En 1561, pendant les guerres de religion, les protestants la détruisent en partie. A l'arrière du chevet, se situait le cimetière des enfants.

Elle est reconstruite entre 1622 et 1686, ne conservant de l'ancien édifice que le porche parmi d'autres éléments de style roman. Elle ne prend son aspect actuel qu'avec les travaux d'agrandissement de 1850, s'étendant à l'est, complétés en 1871 par une flèche en pierre qui surmonte son clocher.

Sur le plan napoléonien de 1832 Le cimetière a disparu, à l'emplacement duquel est créée la place de la Liberté. Celle-ci disparait à son tour avec l'extension de 1850.

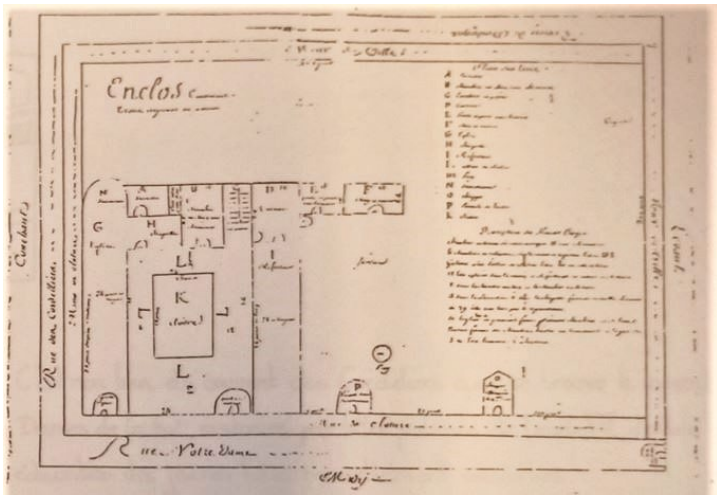
Parcelle(s) concernée(s) : *AB455*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4.5.2 COUVENT DES CORDELIERS

L'ordre des Frères Cordeliers s'installa à la fin du XIIIe s. à Sainte-Foy-la-Grande. Leur couvent était situé au nord-est de la ville et donna son nom à la porte des Frères. Sa construction fut contemporaine de la création de l'enceinte et de la cité. En 1561, le couvent est détruit par les Réformés.

A son emplacement se trouve aujourd'hui le cinéma.



Plan Cordeliers – 1742 – AD Gironde

3.4.5.3 COUVENT DES RECOLLETS

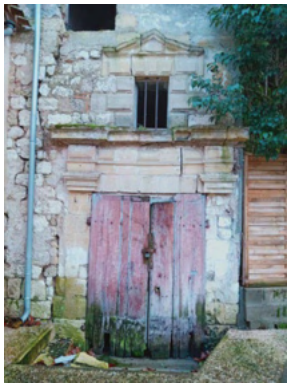
Localisation cadastrale : AB5-6-7-8-9-10-816

Vers l'Ouest, jusqu'à la Dordogne s'étendait le couvent des Récollets. Sur des terrains appartenant aux Cordeliers, les Récollets s'établissent vers 1630 pour lutter contre la Réforme et a pour but l'enseignement de la catéchèse des garçons protestants et catholiques Devenu bien national à la Révolution, l'ensemble fut vendu. Une fabrique de tabac s'y implanta.

Il ne subsiste du couvent des Récollets que peu de traces. Seule reste visible l'entrée de l'église sur la façade nord-est (rue Louis Pasteur) alors que la majeure partie des bâtiments restants a été investie par les chais Grenouilleau en 1821.

La commune, propriétaire des friches industrielles du XIXe s. décida en 1992, de réhabiliter la partie administrative de l'entreprise Grenouilleau (rue J.L. Faure) et de réaliser un complexe culturel destiné à accueillir des salles de réunion, une école de musique, un espace d'artisanat .Ce bâtiment jouxtant le mur d'enceinte subira une rénovation lourde afin d'accueillir une salle polyvalente à vocation culturelle. Les bâtiments donnant sur la rue Louis Pasteur restent en très mauvais état.

Sur l'arrière du bâtiment donnant sur le parking actuel, reste la trace d'une porte XVIIe.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4.5.4 COUVENT DES DAMES DE LA FOI XVIIe s.

Localisations cadastrales : AB753 - 777- 778 - 201-199

Par lettres patentes, Louis XIV installe en décembre 1685, une communauté des Filles de la Foi dans d'anciens bâtiments de la garnison royale. En pleine révocation de l'Edit de Nantes, il s'agit de lutter contre les Protestants.

Leur mission est « d'enseigner les filles à lire, écrire, à faire toutes sortes d'ouvrages à leur sexe, à les instruire dans tous les devoirs de la religion catholiques… »

En 1792, l'immeuble est classé bien national.

En 1794, est installée par des Anglais, une fabrique de laine et de coton.

En 1824, un collège protestant est créé. Paul Broca, les frères Reclus, le botaniste Grimard y feront leurs études. Fermé temporairement en 1881, il cesse toute activité en 1898.

Aujourd'hui, il accueille un ensemble de logements privés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4.5.5 TEMPLE PROTESTANT

Localisation cadastrale: AB504

Au XVIe siècle, Sainte-Foy était le premier foyer réformé de la vallée de la Dordogne.

Le temple actuel, rue Louis Pasteur, remplace l'ancien temple établi place du marché aux volailles (actuelle place du marché) de 1584 à 1683. Les vestiges de l'ancien temple sont encore visibles, déplacés en bord de Dordogne, proche des allées des Coreilhes. Celui-ci a été démoli en juillet 1683 sur arrêt du Parlement de Guyenne.

Le nouveau temple a été édifié suivant les plans de l'architecte Armand Corcelles sur un terrain acquis en 1823 appartenant au maire M. Larégnère et a été inauguré en 1829. Il fut agrandi en 1850 par l'architecte Jules Roberti avec la construction d'une tribune.

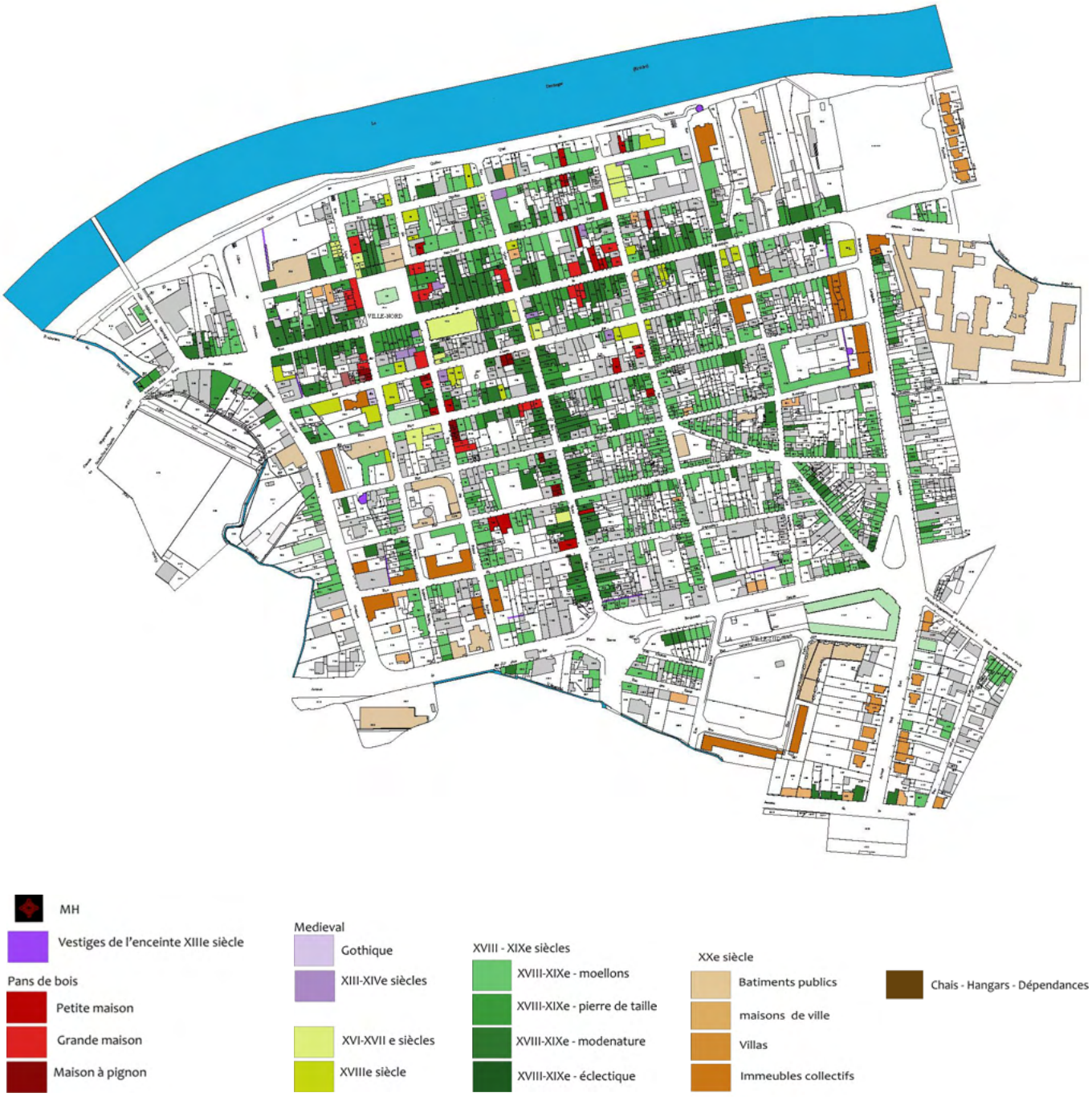
En 1910, la fraction évangélique de l'ancienne Église concordataire est exclue du temple (son « petit temple » est inauguré en 1912). Avant la guerre, il existait en effet trois courants protestants à Sainte-Foy-la-Grande : les Concordataires du temple principal, les Evangéliques (« Henriquet ») de la chapelle du boulevard Gratiolet, et les Libristes du temple de l'avenue Paul-Bert. Il faut attendre l'après Seconde Guerre mondiale pour que les protestants de la cité soient de nouveau réunis dans ce bâtiment.

Vestiges de l'ancien temple

Ancien temple des Evangéliques devenu presbytère protestant
Localisation cadastrale: AC799

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.5 CLASSEMENT CHRONOLOGIQUE DU CADRE BÂTI

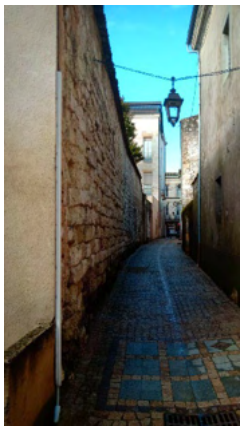


Entre 1870 et 1910, une vague de constructions transforme Sainte-Foy. Elle s'étend autour de la place de la Mairie, dans les rues commerçantes et dans les quartiers nord de la bastide proches de la Dordogne. Dans ces zones bâties, les nouvelles demeures remplacent de vieilles maisons à colombages.

Le tiers sud de la ville, en grande partie consacré aux jardins, reçut aussi de nouvelles maisons. Ces quartiers disposaient alors de commerces et d'artisans.

Plusieurs centaines de maisons illustrent ce mouvement d'une ampleur exceptionnelle dans l'histoire de la bastide. En un peu plus d'une génération, il permit l'édification de plus de 300 nouvelles demeures.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Les vestiges de l'enceinte médiévale

Vestiges de l'enceinte complétés d'un traitement du sol marquant

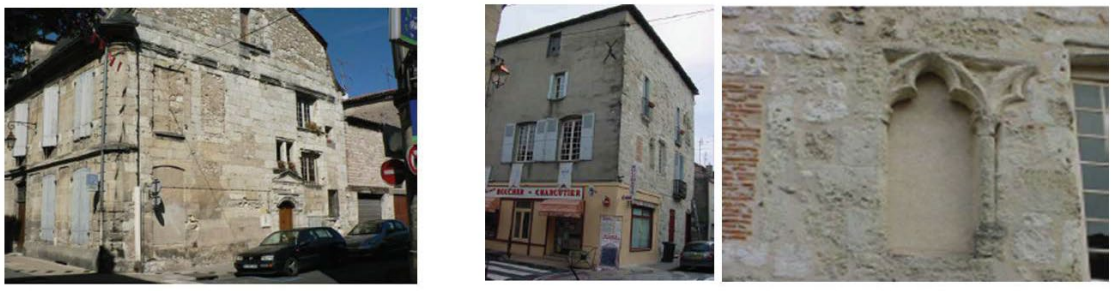
Tour défensive réappropriée en logements et jardin

Mur d'enceinte formant limite parcellaire aux abords d'un immeuble collectif le tracé archéologique supposé

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Maisons à pans de bois

Epoque médiévale



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

XVI-XVIIe siècles

XVIIIe siècle

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

XIXe- Maisons à modénature

XIXe- Maisons pierre de taille

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

XIXe- Maisons en moellons

XXe- Maisons de ville

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

XXe- Villas

XXe- Habitat résidentiel

XXe- Immeubles collectifs

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4 LE PATRIMOINE URBAIN

Vue aérienne du cœur de la bastide avec la place d'arme bordée des couverts et des ilots bâtis.

Née d'un contexte historique et politique complexe et tendu (1237-1350), la constitution d'une bastide répond notamment à la nécessité de faciliter les échanges commerciaux entre les territoires et de regrouper des populations sur un site resserré afin d'en assurer la sécurité.

Stratégiquement implantées sur un plateau, au carrefour des voies terrestres et/ou fluviales prépondérantes d'un territoire, ces villes nouvelles fondées au Moyen-Age, se présentent sous des formes urbaines exceptionnellement singulières. Construites autour des principes d'un plan à trame orthonormée, la distribution répétitive d'ilots similaires entre eux, les moulons, dessine le premier motif du tissu urbain. Chaque ilot y dispose d'un assemblage de parcelles privatives étroites et allongées dites en « lanières » appelées ayrals (dont le nombre été fixé par le contrat de paréage).

La hiérarchisation des configurations de l'espace public de la bastide constitue aussi une autre particularité morphologique. Le réseau de voies orthogonales définit les contours des ilots. Les rues principales (carreyras, carrièras, 6 à 10 m de large) croisent les rues transversales (traversières), complété des carreyroux (1 à 3 m de large), donnant notamment un accès aux cœurs d'ilots pour un homme ou un cheval mais interdisant le passage des charrettes. Des espaces interstitiels, les androne (espaces étroits parfois comblés) complètent ce réseau assurant une fonction de gestion locale des eaux de ruissellement et un dispositif de prévention dans la propagation d'un éventuel incendie.

Le plan s'organise autour de la place publique (place d'arme), correspondant le plus souvent à l'emprise d'un ilot. Elle est légèrement décentrée par rapport au centre plan d'ensemble. La place est l'espace majeur de la bastide. Elle est le lieu où se tiennent marchés et foires. Elle est à l'origine vide et bordée par des arcades surmontées d'habitations : les couverts et les cornières (aux angles). La présence d'une halle et/ou d'une maison communale constitue une évolution singulière du modèle de départ. Appelées également embans ou garlandes, les couverts offrent des espaces publics particuliers, ombragés, ouverts et couverts.

Malgré les affres de l'histoire et les transformations successives, la ville héritée bénéficie encore de ces précieuses caractéristiques architecturales et urbaines qui ont forgé toute sa valeur patrimoniale actuelle.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.1 LA TRAME URBAINE HISTORIQUE ET LA VILLE HERITEE

La collecte des données a permis de constituer un recueil de plans de Sainte-Foy-la-Grande à différentes époques. Le traitement numérique de ces documents a eu pour objectif de retranscrire l'évolution urbaine de la ville par superposition des différents documents à disposition, complété des enquêtes de terrain et de multiples vérifications in situ.

L'analyse de la trame urbaine historique et de son évolution permet de proposer une interprétation des logiques qui ont présidées à la constitution de ce dessin urbain singulier. Elément fondamental du patrimoine urbain de Sainte-Foy-la-Grande, sa préservation et sa valorisation constitue un enjeu primordial dans la valeur de l'image de la ville héritée et de sa richesse historique.

Sainte-Foy en Agenais, plan anonyme du XVII^e siècle
(BnF, EST VA-33 (9), Collection Gaignières - 5263)

Plan cadastral de 1832
(AD Gironde – C 1835)

Plan cadastral actuel 2018
(Service du cadastre)

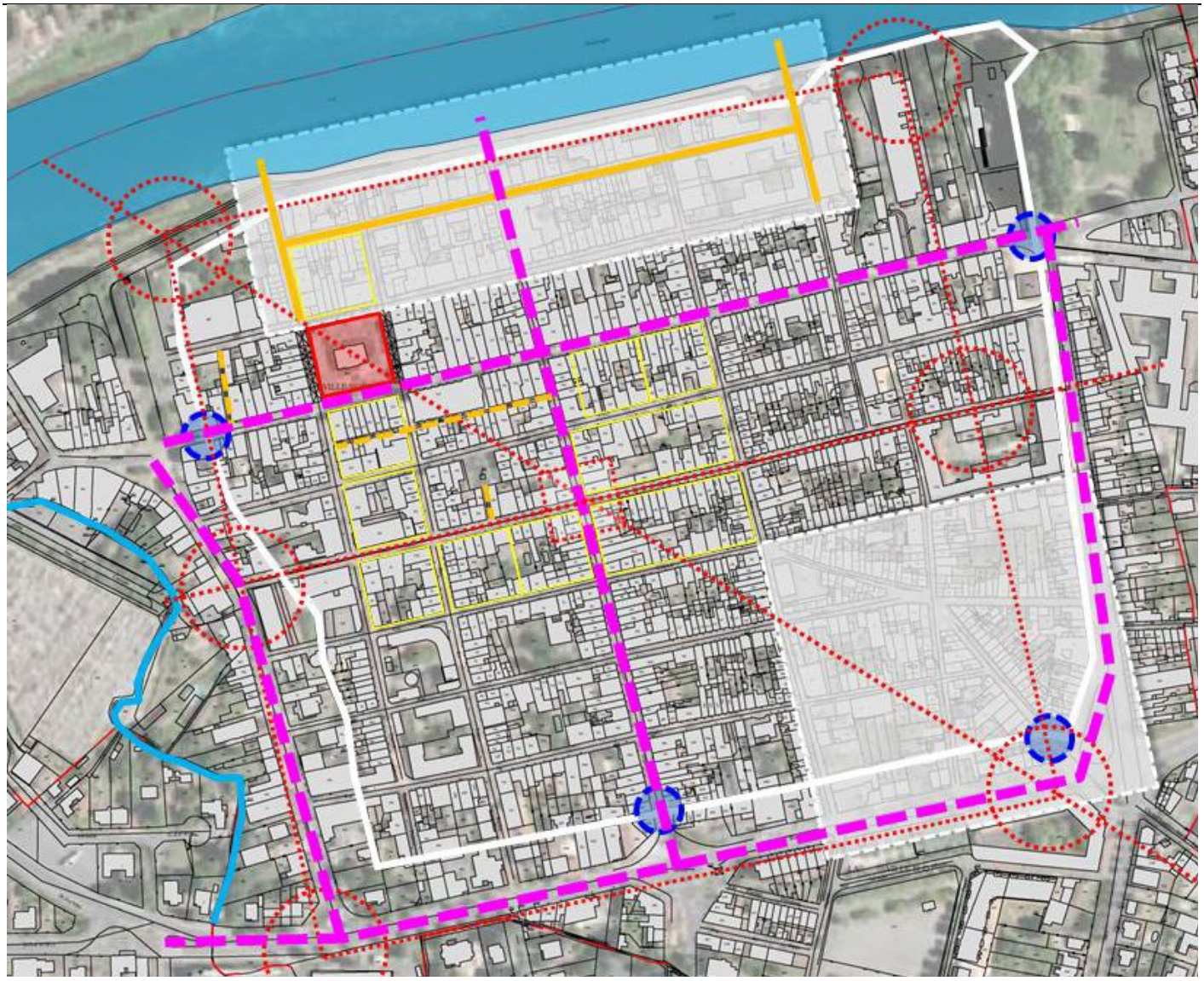
Plan 1833

Plan 1922

Plan 1948

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2 TRAME URBAINE ET ANALYSE LOGIQUE



Le plan ci-dessus restitue les principaux éléments de tracés géométriques théoriques et leur adaptation au contexte du territoire :

- En pointillés rouges se dessine un vaste carré reprenant une emprise correspondant sensiblement à la superficie de la bastide. La position de la place d'armes, site majeur de la bastide, adopte une position particulière dans le dessin d'ensemble : sur la diagonale (nord –ouest, sud-est) de ce carré, à mi-distance entre le sommet nord-ouest et le point d'intersection des diagonales. La place est complétée dans sa diagonale de l'église à l'image archétypale de nombreuses bastides.
  Plusieurs hypothèses peuvent être évoquées pour le choix d'une telle position de la place :
  - La proximité d'intérêt avec les premières implantations historiques que semblent évoquer, d'après les sources littéraires, les abords du veneyrol (voir volet historique)
  - La microtopographie des lieux pouvant laisser supposer un emplacement plus propice à la lutte contre les inondations (point de rassemblement/refuge avant évacuation des lieux)
  - Une implantation urbaine à proximité des voies principales d'accès, terrestres et fluviales, à la bastide.
  - (…)

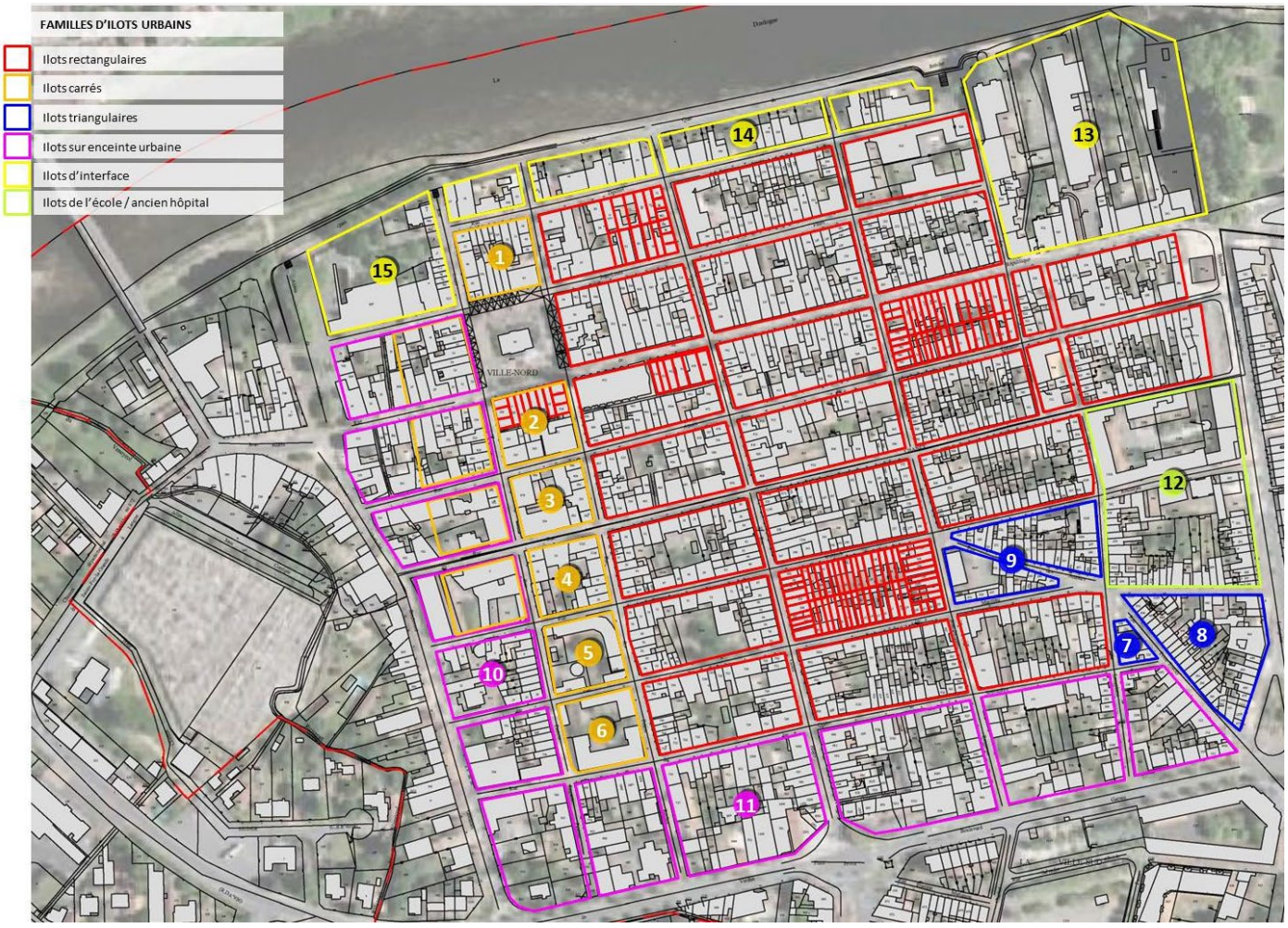
- En pointillés magenta, le tracé des boulevards et des transformations urbaines du XVIII° et XIX° siècle, modifiant le paysage et la scénographie urbaine d'ensemble.

A cette échelle d'approche, la trame se présente sous la forme d'un réseau d'ilots organisés selon un dispositif orthogonal dont l'orientation diffère légèrement du nord géographique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Plusieurs remarques peuvent être formulées :

- L'orientation des voies décumanes (est-ouest) disposées parallèlement à la rivière peut s'expliquer comme une réponse adaptée à la recherche d'une évacuation plus rapide des eaux d'inondation
- L'orientation des voies cardines (nord-sud) conjuguées au léger pendage du relief à proximité des berges suivrait la même logique en participant à une meilleure gestion des eaux.
- A l'exception des voies décumanes les plus proches des berges (rue Denfert, rue Faure), l'ensemble de la trame est composé de rues disposées selon des axes est-ouest et nord-sud qui se développent sur l'ensemble de l'emprise de la bastide, contenue dans son mur d'enceinte. L'ensemble des voies relient l'emprise de la bastide de bord à bord sauf exception.
- Le quart sud-est du réseau urbain à subi de profondes modifications (voir analyse de l'évolution urbaine)



La cartographie ci-dessus restitue les différentes familles d'ilots rencontrés.

La morphologie comparée des ilots tend à supposer une condition géométrique (largeur et longueur) déterminée en fonction de la place d'armes, espace maitre dans l'ensemble du tracé de la ville.

Ainsi, l'ensemble des ilots rencontrés s'approchent d'une égalité d'un multiple ou d'un sous-multiple des dimensions de la place d'armes.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les ilots rectangulaires (en rouge) correspondent en longueur à deux fois la place et sont équivalents en largeur, exception faite de deux ilots à l'est dont la largeur correspond à sensiblement la moitié de la largeur de la place.

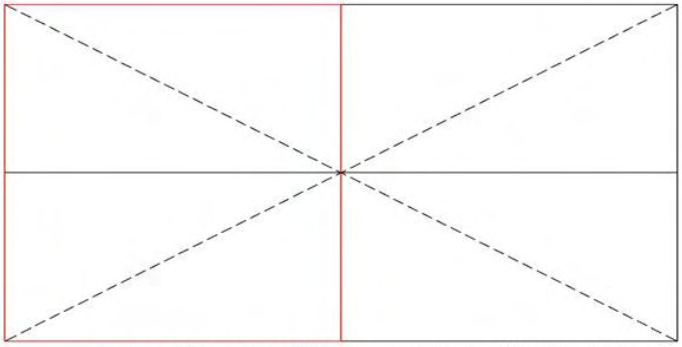
Les ilots carrés (en orange) reprennent le gabarit de la place

Les ilots sur enceinte urbaine (en magenta) correspondent aussi au gabarit de la place mais se sont adaptés et étendus en fonction de la présence puis de la disparition de l'enceinte de la ville.

Les ilots d'interface (en jaune) reprennent logiquement les tracés urbains. Ils assurent une première ligne de façade urbaine vers la rivière surplombée par l'enceinte de la ville. Leur gabarit revient à un sous-multiple de celui de la place. Aux extrémités orientales et occidentales, deux ilots d'interface sont adossés aux sites des anciennes places fortes de la bastide (fort coreilhes et citadelle)

L'ilot transformé (en vert) correspond à celui de l'ancien hôpital.

Les ilots triangulaires (en bleu) sont issus de la transformation profonde du tracé urbain.



première partition par les diagonales

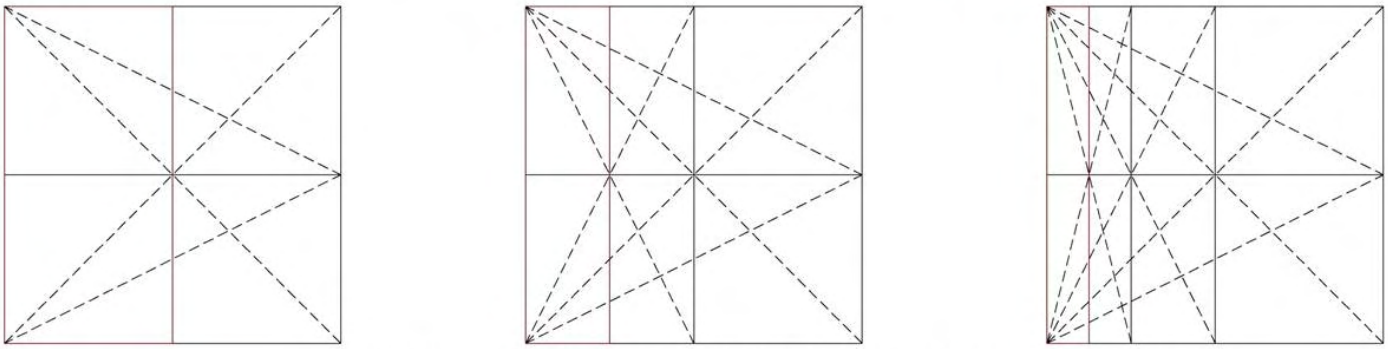
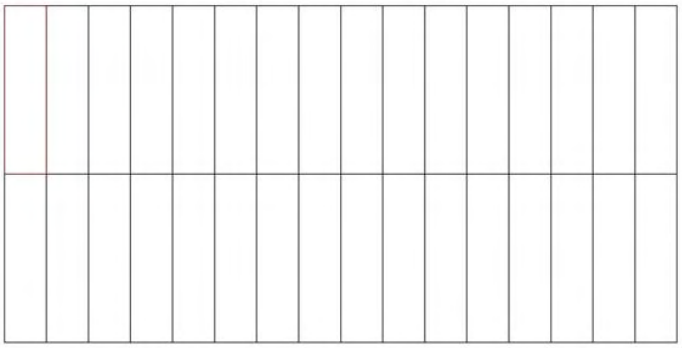
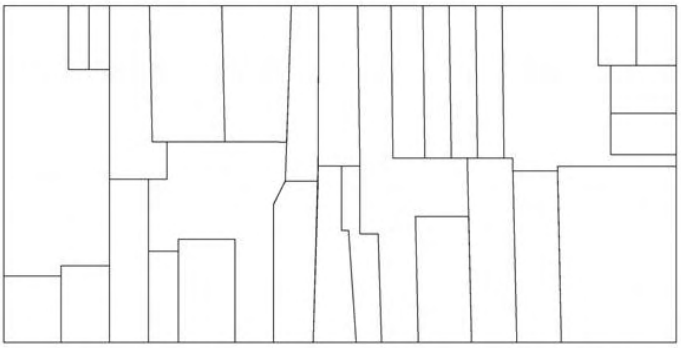


schéma des partitions successives par les diagonales



tracé théorique de principe

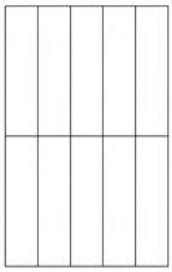


parcellaire constaté (cadastre 1982)

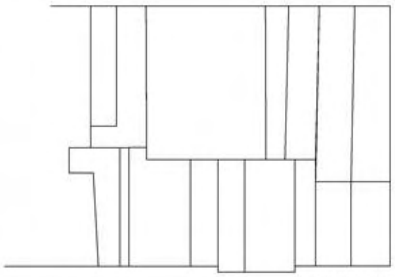
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

L'analyse du parcellaire et des ilots a permis de définir plusieurs familles d'ilots comme de dessin du parcellaire.
Le schéma ci-dessous restitue les quatre cas de figure rencontrés

Conservation du système

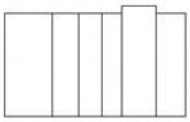


principe



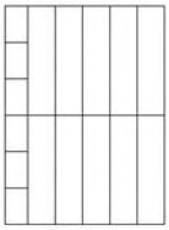
1982

Cas de figure restant rare.
Ce dernier se retrouve surtout dans des ilots d'exception (demi-ilots formés par un carreyrou)

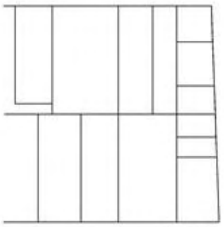


1833

Redécoupage de la parcelle extérieure

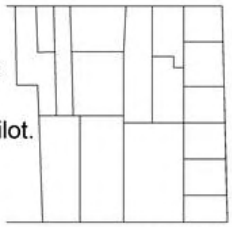


principe



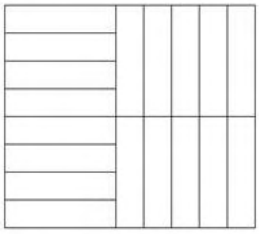
1982

C'est le cas le plus courant.
la largeur de parcelle varie et détermine la profondeur des nouvelles parcelles en tête d'ilot.

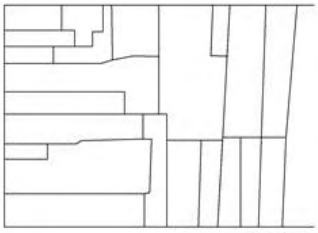


1833

Rotation de la trame

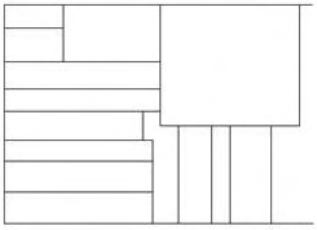


principe



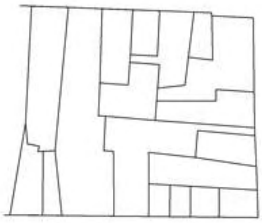
1982

Cas d'ilots dont la largeur donne sur une rue principale
Ces parcelles ont été loties antérieurement au reste du parcellaire de l'ilot.

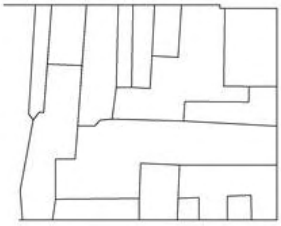


1833

Absence de trame



Cas de la disparition de la trame urbaine ou de l'absence de principe.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Avec le temps, le processus de densification et de parcellisation des ilots par division tend à comprimer les cœurs d'ilots comme les façades urbaines sur rues. Par ailleurs, le cas de nouvelles opérations immobilières, l'intérêt de rentabilité d'une intervention sur plusieurs parcelles contiguës est à considérer comme un risque potentiel de perte de lecture de la trame parcellaire historique. Dès que le projet envisagé ne tient pas compte du contexte urbain et de son parcellaire comme du front bâti et de son epannelage dans lequel il est censé s'intégrer, un risque de dénaturation de ce patrimoine urbain est à prendre en compte.

En ce sens le parcellaire l'agencement des ilots et de la trame urbaine historique constitue un élément fondamental du patrimoine urbain et de l'image de la ville héritée qu'il convient de protéger et valoriser.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Conformément aux principes généraux de composition des bastides ou approchant, Sainte-Foy-La-Grande ne fait donc pas grande exception dans le dessin de sa trame urbaine, qu'il s'agisse de la position géographique de la place d'arme et de l'église ou plus globalement du tracé des ilots et de son parcellaire. L'étude de la trame urbaine historique et son évolution a permis de faire émerger quelques-unes des principales caractéristiques de la composition urbaine à forte valeur patrimoniale :

- un tracé en majeure partie orthogonal
- une orientation se rapprochant des axes géographiques nord-sud est-ouest
- une partition des ilots par division géométrique suivant le principe de segmentation par diagonale
- deux types d'ilots (des ilots rectangulaires (entre 90 et 115 m de long par 40 à 50 m de large environ, des ilots carrés formés par un demi ilot rectangulaire)
- un parcellaire bilatéral en lanière très effilé
- un retournement du parcellaire en extrémité d'ilot pour certains ilots
- une trame viaire hiérarchisée (rues principales, voies secondaires, ruet, passages, andronnes)
- l'hypothèse d'espaces collectifs de cœur d'ilot (présence d'un puits, d'un four banal…etc)

Soumis aux aléas des constructions successives au fil du temps, les espaces de jardin et de cours des cœurs d'ilots historiquement ouverts sont aujourd'hui pour la plupart comblés par le bâti et les annexes sous la forme d'édifices le plus souvent précaires à l'origine mais pérennisés depuis.

Devant un nouvel intérêt pour la bastide, il apparait désormais fondamental d'assurer au mieux la préservation de l'architecture de sa trame parcellaire comme la richesse de son patrimoine bâti face à des interventions peu soucieuses des échelles de proportions, des front bâtis et des séquences urbaines…

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3 LE PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE ET LES SEUILS URBAINS

4.3.1 LES INFRASTRUCTURES DE CONTOURNEMENT

La réalisation des dernières infrastructures routières a concouru au contournement systématique de la bastide de Sainte-Foy-La-Grande.

Le cœur de la cité s'en trouve à l'abri des grands trafics de transit avec un premier délestage par la déviation au sud de la ville, drainant les flux Est-Ouest (Bergerac-Libourne) via la RD 936 et une deuxième ceinture, constituée par les boulevards où se rejoignent les flux Nord-Sud (Montpon-Ménestérol – Marmande) via la RD 708.

Les entrées de l'agglomération foyenne se situent toutes sur la commune de Pineuilh. Les itinéraires d'entrée de ville sont tous marqués par des séquences hétérogènes composées de linéaires d'habitat individuel associés à des zones d'activités commerciales ou artisanales et des espaces plantés qui ponctuent le paysage de périphérie urbanisé.

4.3.2 LA PERIPHERIE URBAINE IMMEDIATE ET LES RUPTURES URBAINES

Constellé d'un vaste tissu pavillonnaire, la périphérie de Sainte-Foy marque une singularité flagrante entre cœur de ville historique dessiné et conçu comme un ensemble urbain cohérent et les extensions urbaines récentes sans grand plan directeur organisant les espaces bâtis, établies au grès des opportunités foncières.

Voie ferrée, grands boulevards, vastes giratoires, sont autant d'éléments dont le tracé et l'emprise formalisent une rupture et/ou des seuils urbains. Cette configuration implique des conditions supplémentaires à l'occupation du territoire :

- Nœuds de transition d'un espace urbain à un autre (pont, passage)
- Affirmation des différences et des particularités d'un espace urbain à l'autre
- Difficultés de remaillage du tissu urbain

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3.3 LES ITINERAIRES D'ENTREE DE VILLE ET LE CŒUR DE VILLE HISTORIQUE

Le parcours et l'analyse des séquences urbaines des différents itinéraires d'entrée de ville ont permis d'identifier trois types d'itinéraires :

- L'itinéraire de franchissement et de seuil urbain.
  C'est le cas des arrivées depuis port-Sainte-Foy au Nord-est, en passant par les ponts franchissant la Dordogne. Ce type d'itinéraire offre une matérialité de l'entrée de ville forte et démonstrative, aboutissant au seuil urbain constitué par l'ensemble des articulations correspondant pour la plupart aux anciennes portes de l'enceinte fortifiée.

  Depuis le Sud, le parcours d'entrée de ville depuis les espaces commerciaux de Pineulh et le tissu résidentiel des lotissements de ce secteur se caractérise par le franchissement de la voie ferrée pour aboutir place Broca, vaste carrefour sans qualification particulière et porte d'entrée sud de la bastide.

- L'itinéraire linéaire.
  Son parcours voit le passage d'un espace bâti diffus morcelant les espaces agricoles vers un linéaire de bâti résidentiel discontinu, accompagné d'alignements arborés marquant la perspective d'entrée de ville. Il s'agit des itinéraires Ouest aboutissant aux boulevards ceinturant la bastide. A proximité de l'établissement hospitalier de Sainte-Foy, la présence du jardin public et de la place de la halle aux cochons offrent une articulation sur le front bâti de la bastide comme une ouverture vers le paysage des berges de la Dordogne.

- La gare de chemin fer comme porte d'entrée de la ville bastide.

Entrée Ouest :
Route de Libourne

Entrée Sud :
Route de Marmande

Entrée Sud-Est :
Route de Saint-Philippe

Entrée Est :
Route de Bergerac

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Paysage des berges et du franchissement de la Dordogne

Entrées vers la bastide

Sorties depuis la bastide

4.3.4 LES SEUILS URBAINS

On entre dans la bastide par les anciennes portes de l'enceinte. Même si celles-ci ont disparu matériellement, elles restent des passages obligés pour rentrer et sortir de la cité.

On passe de l'espace largement ouvert des boulevards pour se diriger vers un espace clos aux voies étroites, ne permettant pas de circulation à double sens.

Ce contexte contrasté marque clairement le passage des abords au cœur de la bastide.

Entrée Sud : rue Victor Hugo

Entrée Ouest : rue Alsace Lorraine

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Accès ouest - porte du cimetière (des Victoires)

Accès sud - porte Perrine

Accès nord-est - porte des Frères (de Bergerac)

Accès sud-est - porte de Pardaillan (Tourny)

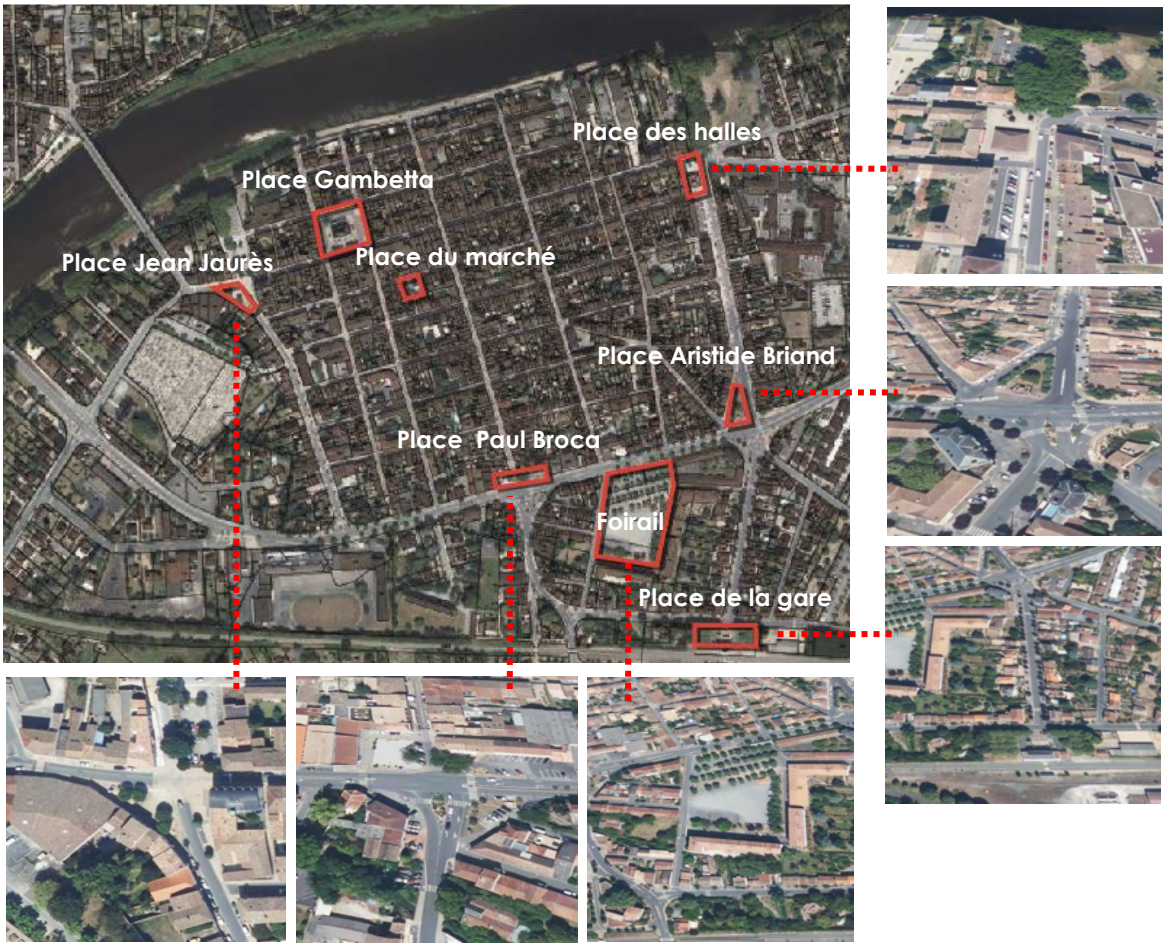
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4 L'ARMATURE URBAINE ET LES ESPACES PUBLICS

Ces éléments et leur analyse permettent d'identifier le support physique des centralités urbaines structurantes. Il s'agit d'espaces de vie collective fédérateurs dont le traitement et la valorisation dans leur configuration et leur évolutivité conditionne la qualité du cadre de vie urbain. Sainte-Foy-La-Grande bénéficie d'un réseau d'espaces publics dont la répartition amène à formuler plusieurs remarques :

- Une répartition majoritairement suivant un axe est-ouest en partie nord de la bastide
- Des ilots de centralité isolés comme la place du foirail
- Des espaces paysagers publics en position d'articulation urbaine ou de ceinture urbaine (jardin public, trame végétale des boulevards, espaces plantés des abords des berges de Dordogne…)
- Un espace des quais et des berges de la Dordogne peu valorisé et peu approprié.

4.4.1 LES PLACES

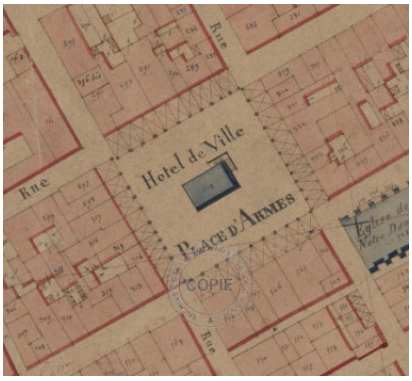


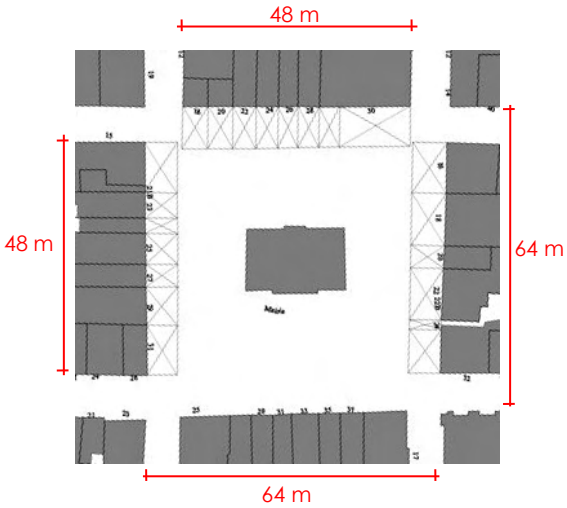
En dehors des places de la bastide (place Gambetta et place du marché qui ont été conçues dès la création de la cité), les espaces urbains ouverts sont situés hors les murs, accolés au tracé de l'ancienne enceinte et correspondant aux entrées de ville marquant l'espace des abords des anciennes portes.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.1.1 PLACE GAMBETTA

Avec la création de la bastide, la place Gambetta adopte une fonction commerciale avec l'implantation d'une halle en son centre qui fut repoussée aux limites de la ville, dans le quartier Imbert en 1742.
La place évolue vers une fonction politique et administrative avec la construction de la Maison commune en 1744 puis de l'Hôtel de Ville en 1869. Aujourd'hui, cet espace public cumule les fonctions de place du marché hebdomadaire et d'espace institutionnel accueillant la mairie de Sainte-Foy.



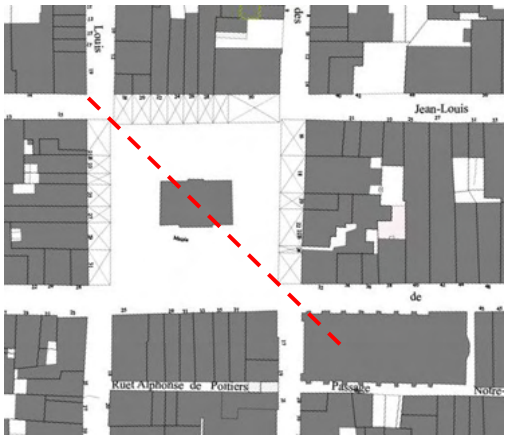


De forme carrée, ses dimensions étaient à l'origine de 64mx64 m, couverts compris (48mx48m sans les couverts). La dimension sans les couverts correspondait à la largeur d'un ilot et la place équivalait à 12 parcelles « gothiques ».

Les rues débouchent dans les angles de la place et se prolongent sous les couverts.

La place était, à l'origine, bordée de couverts sur 4 côtés. Ceux situés au sud, côté rue de la République ont été détruits sous Napoléon III (encore visibles sur le plan napoléonien) pour permettre le passage des diligences. Cette destruction déséquilibre aujourd'hui l'harmonie de la place originelle.

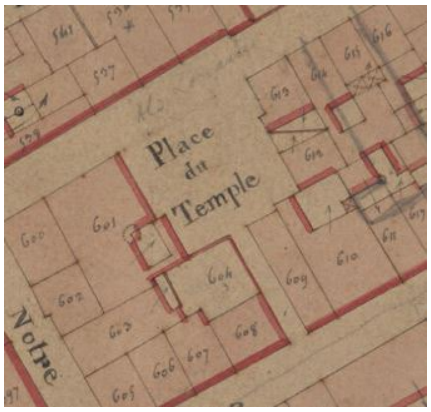
Les couverts contribuent à faire de la place à la fois un espace ouvert et clos. Lorsqu'ils ont été démolis, comme c'est le cas de la façade sud de la place, l'emprise de la place déborde sur la rue qui la jouxte. Alors qu'au nord, les couverts encore en place font office d'espace tampon offrant une transition entre l'espace linéaire des rues et l'espace central de la place.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.1.2 PLACE DU MARCHE

Autrefois nommée place du temple, en référence au premier temple protestant de Sainte-Foy-La-Grande, cette place adopte une fonction commerciale dédiée à la vente des volailles.



De forme carrée, elle se prolonge par un passage traversant l'îlot sud, débouchant sur la rue Chanzy.

A l'image de la place Gambetta, ces rares espaces non bâtis dans le tissu dense et minéral de la bastide sont largement occupés par le stationnement qui y prolifère au détriment d'espaces de vie et d'aménité.

4.4.1.3 PLACE DES HALLES

Les anciennes halles situées au cœur de la bastide ont été déplacées en 1742 en limite Est de la bastide.
En 1854, elles sont à nouveau déplacées hors les murs, à leur emplacement actuel, près de la porte des Frères, au nord du boulevard Laregnère.
Le cadastre napoléonien témoigne de l'emplacement de la halle pendant la période 1742-1854.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.1.4 FOIRAIL

Le développement de ce quartier extra-muros est relativement récent. Il est lié en partie à la création des boulevards semi-circulaires (avenue de Verdun, boulevard Garrau, boulevard Larégnère).

La place du foirail consacrée à l'origine au marché aux bestiaux, créée au XIXe siècle est bordée, au nord, par un espace planté qui longe le boulevard Garrau. Elle est le lieu où les usages se croisent : proximité d'une maison de retraite, école, ensemble de logements sociaux, boulodrome, stationnement périphérique.

Elle bénéficie d'un ensemble arboré appréciable sous la forme d'alignements de platanes.

4.4.1.5 PLACE PAUL BROCA

Lieu d'accès stratégique de la cité par le sud et situé à l'emplacement de l'ancienne porte Perrine qui s'ouvrait sur la rue Victor Hugo (axe structurant Nord-Sud de la ville), la place Paul Broca est bordée par les boulevards Verdun et Garrau. Elle apparait comme un délaissé au détour d'un carrefour imposant.

Son aménagement est d'autant plus difficile que la place est coupée en deux par la rue Victor Hugo qui assure ici l'accès au centre- ville.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.1.6 PLACE JEAN JAURES

Située à l'entrée Ouest de la bastide, la place Jean Jaurès (ancienne place des Victoires) fait la jonction avec le boulevard Graffolet.

Hésitant entre carrefour et place réelle, le traitement par un aménagement raisonné de la place Jean Jaurès en concomitance avec celui des allées de Coreilhes inscrirait ces espaces dans une valorisation qualitative des abords de la bastide et des boulevards.

4.4.1.7 PLACE ARISTIDE BRIAND

Entre le boulevard Louis Garrau et le Boulevard Larégnère, la place Aristide Briand marque la porte Pardaillan, ouverte au XIXe siècle pour drainer les passages vers le quartier sud-est de la bastide.

Du fait d'un traitement largement routier Elle apparait plus comme un espace libre au milieu d'un carrefour qu'à une vraie place aménagée. C'est en 1924 qu'y fut érigé le monument aux morts de la première guerre mondiale, commun à Sainte-Foy-la-Grande et Pineuilh.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.1.8 PLACE DE LA GARE

La gare de Sainte-Foy-la-Grande est mise en service en 1875, date de l'arrivée de la ligne de chemin de fer en ville. Edifiée sur la commune de Pineuilh, son parvis se trouve sur la commune de Sainte-Foy-la-Grande.

Espace planté de platanes, de part de d'autre d'un vaste espace minéral. Si l'aménagement reste sobre et les stationnements intégrés dans l'esprit des lieux, ce site mérite d'être repensé dans un esprit de déminéralisation et de renaturation par un traitement paysager qualitatif.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.2 LE RESEAU VIAIRE

Les boulevards, les axes historiques (rue Victor Hugo – rue de la République) et les quais organisent les principaux flux de circulation entrant et sortant de la ville.

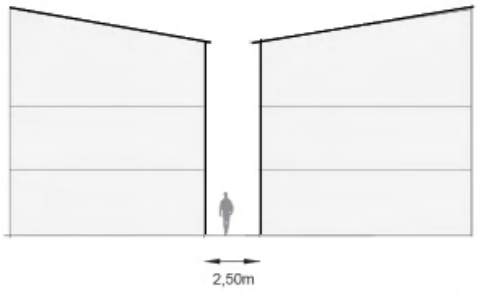
Les rue Alsace Lorraine, Chanzy, Jean Louis Faure, des Frères Reclus et Jean Jacques Rousseau sont les rues traversantes de la bastide, complémentaires aux axes structurants

De son origine de ville nouvelle médiévale, Sainte-Foy-la-Grande hérite d'un tracé ordonnancé quasi orthonormé, dit tracé aquitain, caractérisé par des îlots barlongs réguliers, orientés Est-Ouest, recoupés par une bande perpendiculaire d'ilots rectangulaires.

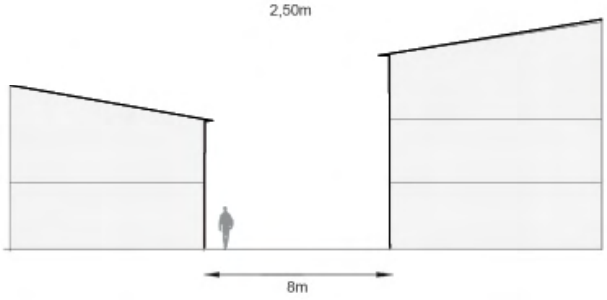
Le réseau de voies orthogonales définit les contours des ilots. Les rues principales (6 à 10 m de large) croisent les rues transversales (traversières), complété de venelles (1 à 3 m de large), donnant notamment un accès aux cœurs d'ilots pour un homme ou un cheval mais interdisant le passage des charrettes. Des espaces interstitiels, les andrones complètent ce réseau assurant une fonction de gestion locale des eaux de ruissellement et un dispositif de prévention dans la propagation d'un éventuel incendie.

Ce tracé initial n'a été respecté que sur la moitié occidentale de la bastide. L'extension du peuplement en a altéré l'ordonnancement à l'Est, du fait de l'implantation du couvent des Cordeliers au contact de la Dordogne et du maintien de jardins dans le quart Sud-Est qui ont conservé le tracé oblique du chemin naturel vers la commune de Saint-Philippe.

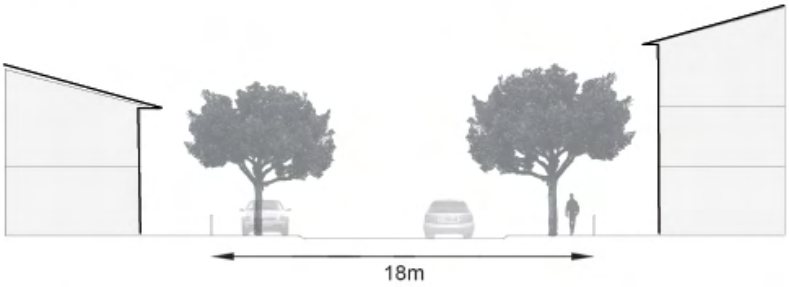
Profil venelle



Profil voie structurante



Profil boulevard



Un réseau de rues denses, des emprises hiérarchisées

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.2.1 Les axes structurants

La rue de la République et la rue Victor Hugo sont les voies principales de la bastide, marquées par des immeubles de rapport en alignement sur la rue, de grande qualité architecturale et de nombreux commerces.

L'accès de la rue de la République - axe Est-Ouest - se fait par la porte du Cimetière (ou des Victoires) et des Frères (ou de Bergerac). On accède à la rue Victor Hugo – axe Sud-Nord - par la porte Perrine jusqu'à la porte de la Mer ouvrant sur les quais.

Rue de la République

Rue Victor Hugo

4.4.2.2 Les rues traversantes

Elles forment le maillage du réseau viaire de la bastide. S'appuyant sur les 2 axes structurants, elles irriguent l'ensemble de la cité par une circulation à sens unique, leur gabarit ne permettant qu'une voie de circulation avec un stationnement en alternance. Les sorties de garage limitent les stationnements dans ces rues étroites.

Nord

Rue Louis Pasteur

Rue des frères Reclus

Sud

Rue Alsace-Lorraine

Rue Chanzy

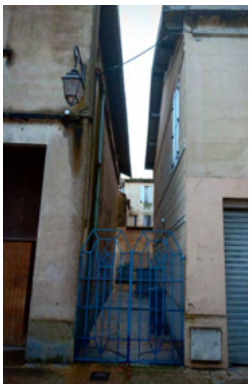
Ouest ◄ ► Est

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.2.3 Les venelles et androne

Ces espaces piétons de faible gabarit séparent les ilots constituant la trame médiévale. Ils permettent aujourd'hui un cheminement piéton hors de la circulation automobile.

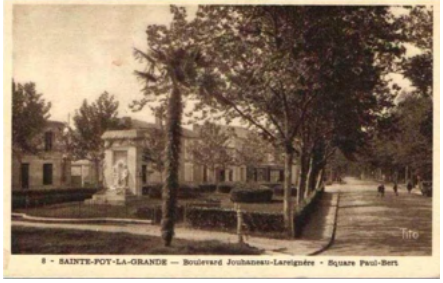
Peu d'androne ont pu être reconnues ou subsistent encore. Ces passages très étroits entre 2 immeubles ont, aujourd'hui, un accès direct sur l'espace public. Ils ont été, pour certains comblés par l'occupation du bâti.



4.4.2.4 Les boulevards

Boulevard Garrau - XXe s.

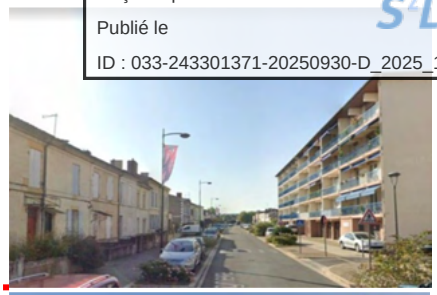
Boulevard Garrau - 2021



Boulevard Larégnère avec son alignement d'arbres -1ere moitié XXe s.

Boulevard Larégnère - 2021

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Boulevard Larégnère

Boulevard Gratiolet

Boulevard Charles Garrau

Les boulevards, forment une ceinture autour de la cité, Leur gabarit constitue une frontière recréant l'esprit de l'enceinte.

Si le boulevard Gratiolet se perçoit comme une voie urbaine, les boulevards Louis Garrau et Larégnère apparaissent hors d'échelle par rapport au réseau viaire urbain et drainent la majorité du trafic qui évite le centre-ville en permettant un accès direct vers les principales routes départementales.

Un traitement qualitatif de ces espaces en s'inspirant des anciennes allées plantées constitue une intervention de valorisation du patrimoine urbain en offrant un écrin paysager pour la ville

4.4.2.5 RUE PAUL BERT

C'est avec de la mise en service de la ligne de chemin de fer (Bergerac - Libourne) en 1854, que fut créé le nouveau quartier de la gare, surnommé le « Petit Nice », édifié autour de l'avenue Paul-Bert. Bordée, à l'origine de palmiers, cette voie accueille des villas bourgeoises au style éclectique, rappelant celles de stations balnéaires du début du XXe siècle.

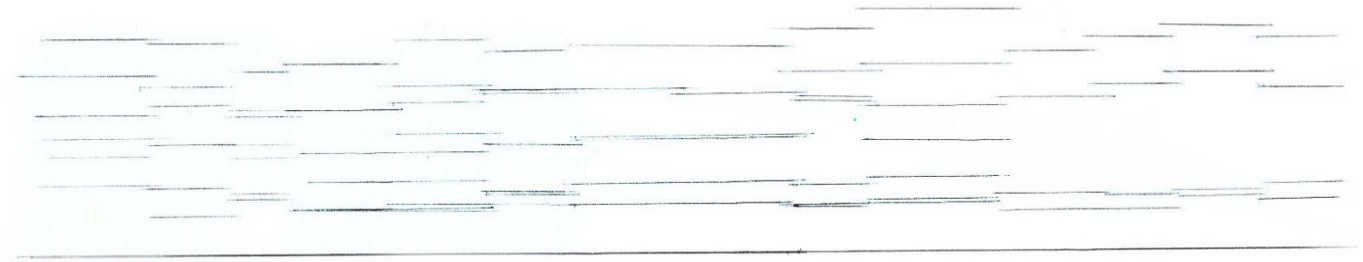
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.3 LES FRONTS URBAINS ET LA SCENOGRAPHIE DE LA VILLE HISTORIQUE

Il s'agit de constructions qui s'inscrivent dans une continuité urbaine et architecturale. Ces édifices forment des ensembles urbains bâtis à protéger dans l'espace urbain. Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur la composition urbaine qu'ils génèrent. Ils correspondent à un îlot et/ou à un ensemble de bâtisses présentant une homogénéité tant dans sa morphologie architecturale que dans sa forme parcellaire. Ces séquences permettent de mieux appréhender l'histoire de la ville et son évolution morphologique. L'objectif est de préserver l'harmonie de l'ensemble urbain identifié comme son homogénéité. Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, les qualités architecturales et/ou urbaines dont l'état d'origine est le mieux connu sont à conforter, restituer et/ou valoriser.

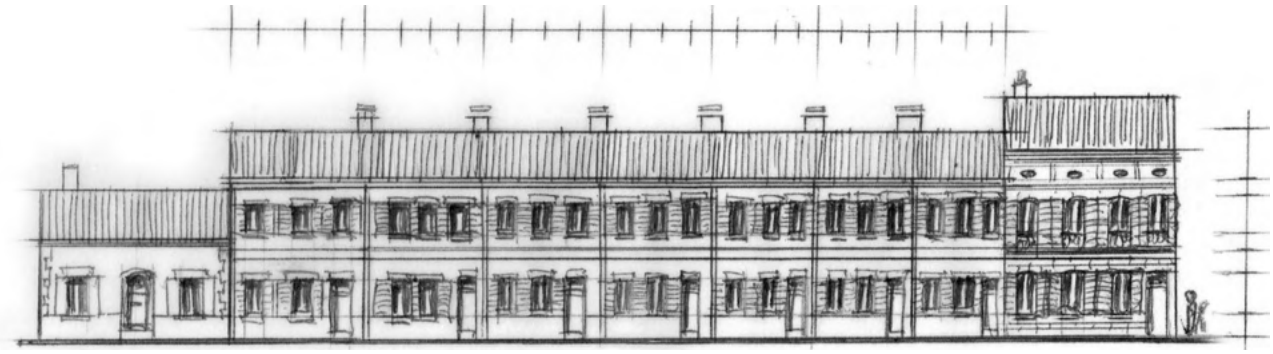
La composition des fronts urbains dessine les façades des rues. Elles sont faites de rythme, de proportions d'alternances de pleins et de vides selon où l'on se trouve.

La trame verticale des élévations reprend le parcellaire typique de la bastide qu'il convient de perpétuer.



La trame horizontale dessine les continuités linéaires, les lignes de toit qui marque le fond du ciel et accompagne le regard dans la scénographie de la ville héritée.

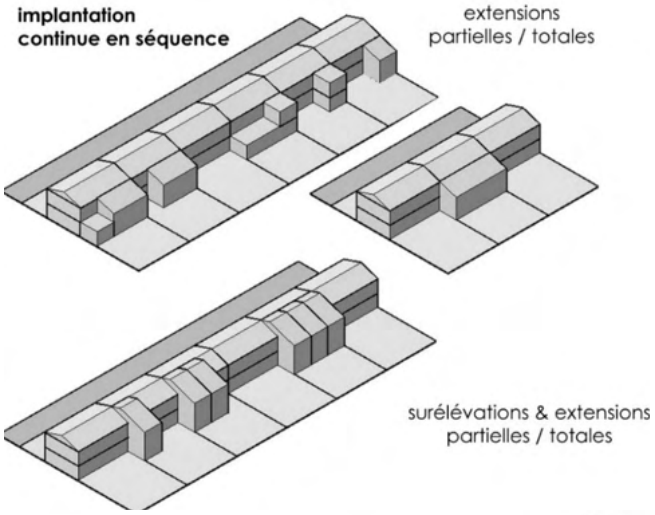
La composition des fronts urbains peut aussi se présenter sous la forme d'une séquence homogène par la répétition d'un type de bâti et/ou des caractéristiques architecturales communes (ligne de toit, bandeaux, ouvertures, proportions…etc).

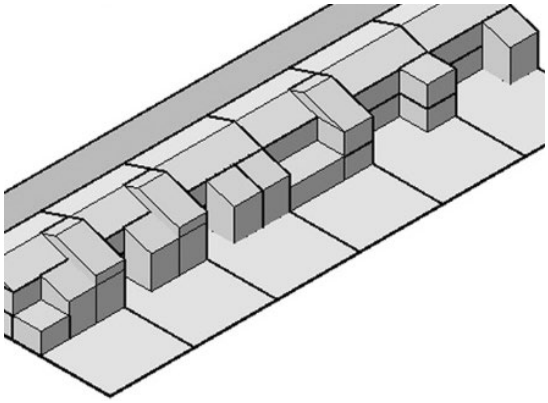


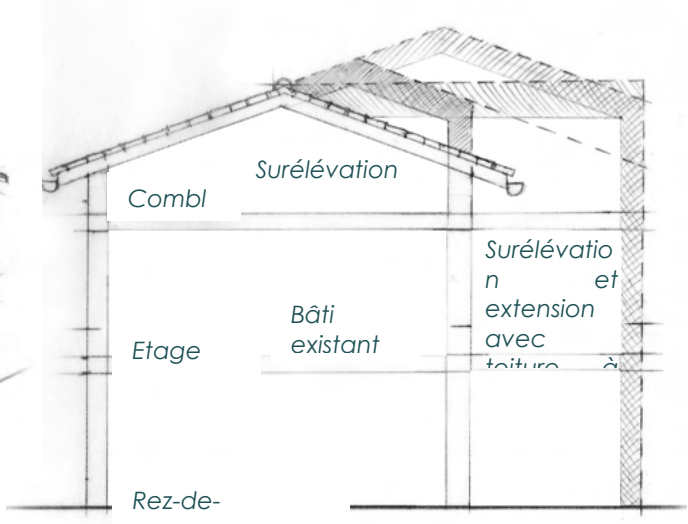
L'uniformité forme l'unité de la séquence urbaine qu'il convient de conserver pour garder la cohérence de l'espace urbain hérité. Les modifications éventuelles des élévations bâties donnant sur l'espace public doivent conserver les caractéristiques forgeant cette unité stylistique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

EXEMPLES DE COMBINAISONS D'EXTENSIONS ET/OU SURELEVATIONS SUR UNE SEQUENCE URBAINE







Aperçu d'une surélévation sur séquence urbaine.

Vue depuis l'espace public, l'ensemble de la volumétrie existante ne doit pas être modifiée coté espace public.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5 PATRIMOINE PAYSAGER

La bastide de Sainte-Foy-La-Grande est en grande partie constituée d'espaces urbains minéralisés laissant peu de place à la présence végétale. Les sites arborés à dominante paysagère qui subsistent, apparaissent dès lors enclavés, enserrés entre ville et rives de Dordogne. A l'approche des quais, seuls les fonds de perspectives depuis les rues de la bastide laissent encore entrevoir par endroit le paysage lointain.

Front bâti sur les berges de Dordogne, les quais assurent le lien urbain entre les deux principaux espaces paysagers de la commune : les allées de Coreilhes, place anciennement couverte par des alignements de platanes et aujourd'hui dédiée au stationnement automobile et le jardin public, seule respiration paysagère de la ville, bordée des allées J. Raymond Guyon (vestiges des anciens boulevards plantés de mail de platanes) occupée par les automobiles.

Les alignements d'arbres présents le long de certaines voies ou les allées plantées de la place du Foirail, rue Salvador Allende, complètent le cortège arboré de Sainte-Foy-La-Grande. Il s'agit aussi des vestiges des mails de platanes, plantés sur le territoire communal mais aussi au-delà, sur la commune de Pineuilh dont la présence scande l'itinéraire d'entrée de ville de Sainte-Foy-La-Grande.

Plus confidentielle, la présence du végétal en cœur d'îlots s'est progressivement amoindrie face la densification du parcellaire et le développement des emprises bâties. Seuls quelques rares jardins de pleine terre subsistent encore.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.1 LES QUAIS, PORTE D'ENTREE DEPUIS LES BERGES ET SOCLE MINERAL DE LA BASTIDE

La ville de Sainte-Foy-la-Grande se développe sur la rive gauche de la Dordogne offrant à l'instar de Port-Sainte-Foy sa voisine, un développé urbain de front bâti dense donnant sur les berges de la rivière. Ce dispositif s'inscrit en alternance avec le paysage perçu des rives du cours d'eau densément boisées. Les perspectives qui en découlent mêlent des percées visuelles de grande valeur participent à la qualité de ces lieux.

Située sur la rive gauche de la Dordogne, Sainte-Foy-la-Grande fut un poste frontière clé au moment de sa création, un port fluvial, une cité commerçante vendant vins, céréales, toiles et céramiques. Le fleuve a participé au développement du commerce de la ville avec ses bateliers transportant le sel en amont et le bois et le vin en aval.

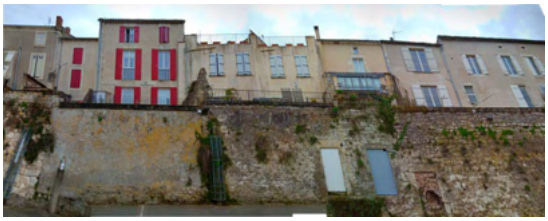
Les quais actuels furent construits de 1850 à 1856. Deux ports en marquaient les limites : le port de Coreilhes à l'Ouest, le port de la Brèche à l'Est

Avec la disparition du trafic fluvial, la ville a tourné le dos à la Dordogne, ses quais offrent cependant un panorama majeur : Un balcon sur la rivière et des perspectives remarquables sur la rive droite de la Dordogne.

Les habitations implantées le long de la rue Denfert-Rochereau, ouvrent leurs jardins sur ce panorama.

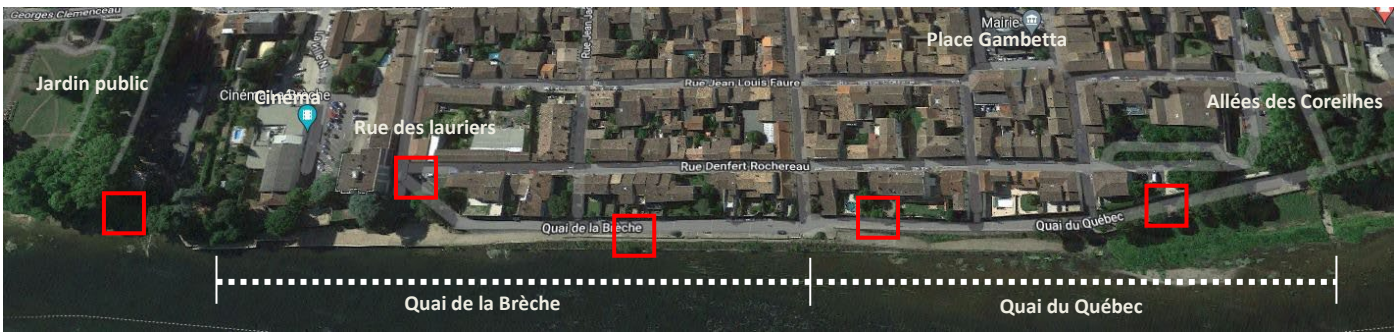
Rive gauche : Sainte-Foy-la-Grande

Rive droite : Port-Sainte-Foy



Cheminement

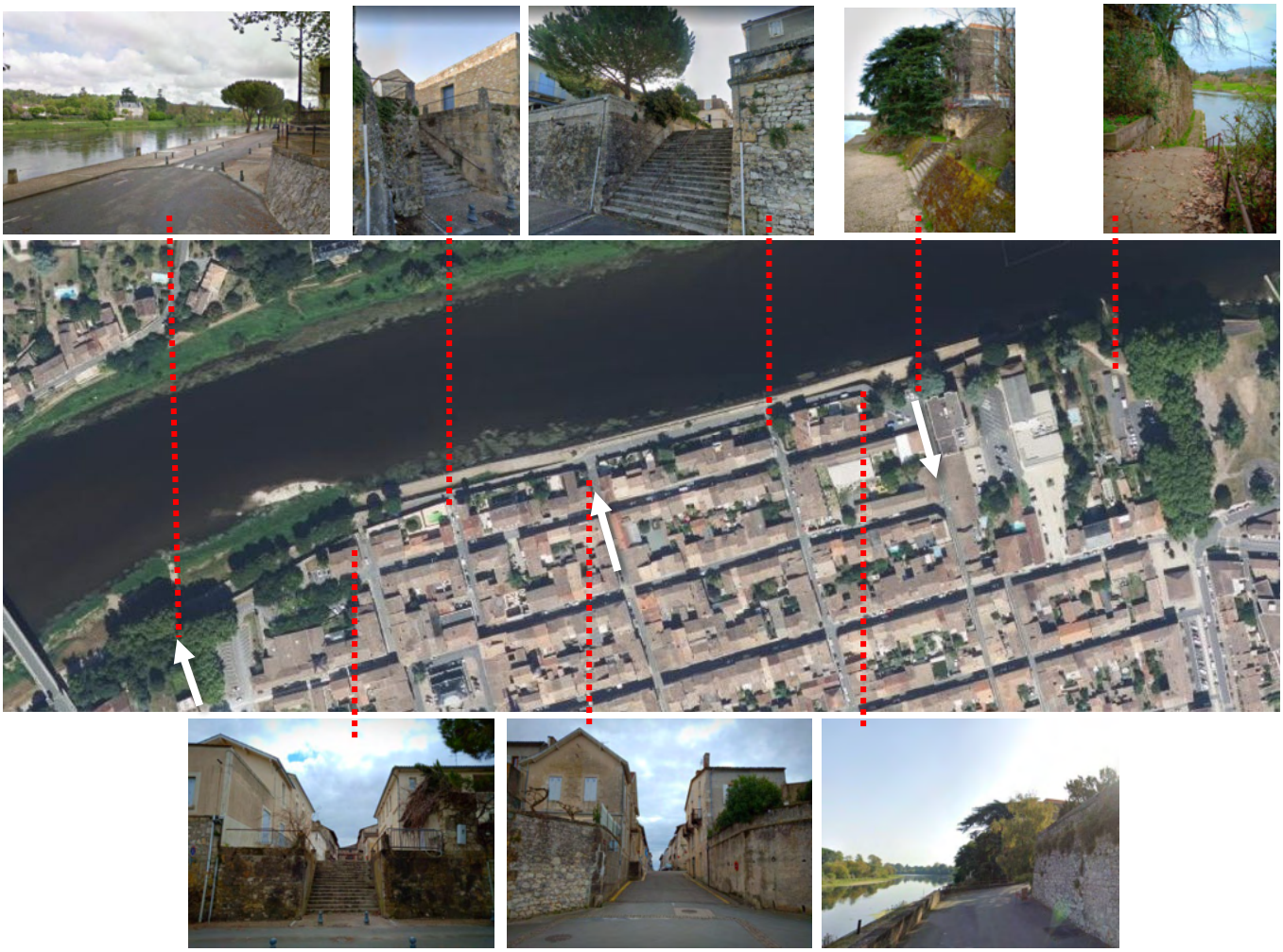
Des séquences contrastées : une approche naturelle, arborée dans la première séquence du parcours depuis les allées de Coreilhes suivie d'une voie urbaine, sans attrait présentant certains rétrécissements pour éviter une circulation automobile trop rapide. Un cheminement piéton permet d'accéder au jardin public.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Accès aux quais

Des escaliers abrupts servent à rejoindre le centre de la bastide, le quai n'étant accessible que par les allées des Coreilhes, à l'ouest, la rue des Lauriers à l'Est et la porte de la Mer, débouché de la rue Victor Hugo.



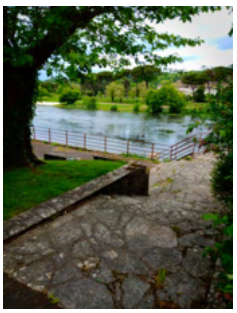
Aménagements et mobilier

Panoramas sur la Dordogne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.2 JARDIN PUBLIC

Le jardin public créé en 1934 hors les murs, à l'emplacement de la citadelle, est un espace de respiration et de tranquillité en belvédère s'ouvrant sur la Dordogne et planté d'arbres à grand développement, hors de la circulation routière.
Jardin d'agrément, sa partie sud-ouest (allées de Coblent) est utilisée en parking accessible directement depuis la place des halles.



5.3 ALLEES DES COREILHES

Situées à l'entrée ouest de la bastide, les allées marquent une halte avant de rentrer dans la ville. Elles permettent l'accès aux quais, aux berges et au paysage des rives de la Dordogne.

Elles résultent de l'élargissement de la voie menant au port depuis la porte du Cimetière. Elles sont marquées par un alignement de platanes et sont utilisées en zone de parking. Sur le côté Est, elles sont limitées par les vestiges de l'enceinte de la bastide.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.4 ALLEES JEAN CORRIGER

Les allées Jean Corriger sont situées au nord du cimetière, à l'entrée ouest de la ville.

Espace public planté utilisé en parking, il est cependant dénaturé par l'état actuel des façades des magasins donnant place Jean Jaurès.

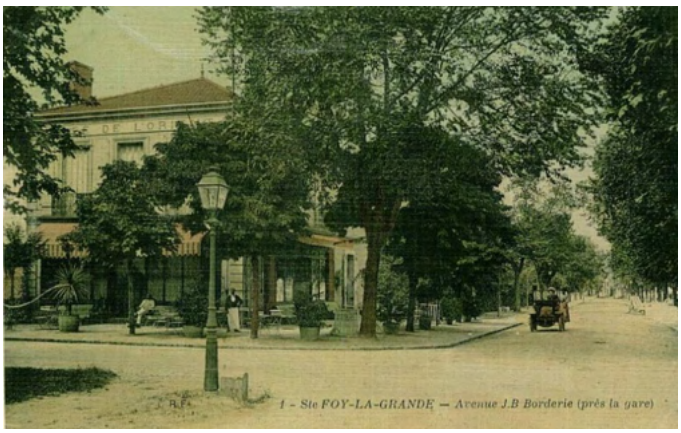
Espace d'Interstice paysager entre le cimetière communal et l'ilot bâti donnant sur les allées Jean Jaurès, les allées Jean Corriger sont aussi longées par le tracé du Veneyrol, ruisseau le plus souvent contraint par conduite pouvant ici retrouver une configuration plus naturelle en restituant sa disposition d'origine.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.5 LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Depuis 1735, date de la création de promenades plantées par l'intendant Tourny à l'emplacement des anciens fossés bordant la bastide, la physionomie des boulevards a mainte fois changé. L'alternance des campagnes de plantation et d'abattage, couplé au fréquent changement des essences végétales sans réflexion d'ensemble a concouru à la formation d'un cortège arboré hétéroclite et lapidaire, sous la forme d'un décor végétal appauvri, disparate et discontinu.

Aujourd'hui, la disparition de la plupart des alignements d'arbres de haute tige aux abords des boulevards offre au regard de vastes espaces, dépourvus de traitement d'ensemble ou bien dégradés par des logiques d'aménagement à dominante routière, sans échelle ni proportions : inadaptées au contexte urbain ni à l'esprit des lieux. Dépossédés de leurs alignements arborés, les boulevards se retrouvent dépourvus de la qualité urbaine et paysagère attendue pour de tels espaces qui aurait due prévaloir à la qualification du cadre de vie comme à la valorisation de l'espace public et de son aménagement urbain et paysager.



Cartes postales anciennes – Avenue Paul Bert

Etat actuel – Avenue Paul Bert

Les alignements arborés de haute tige ont été remplacés par un mail de prunus modifiant la perception de la voie et de ses proportions, privilégiant un espace au traitement routier largement minéralisé.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Cartes postales anciennes – Place Broca

Etat actuel – Place Broca

L'ensemble du couvert végétal arboré a disparu comme la statue de Paul Broca. L'espace hérité, vidé de sa qualité paysagère, offre au regard un vaste espace banalisé, sans repère, ni échelle : passant d'un lieu de rencontre et de promenade paysager à une vaste étendue de bitume dédiée à la circulation automobile.

D'autres sites du tracé des boulevards de Sainte-Foy-La-Grande ont suivi le même sort comme les boulevards Gratiolet, Laregnère…

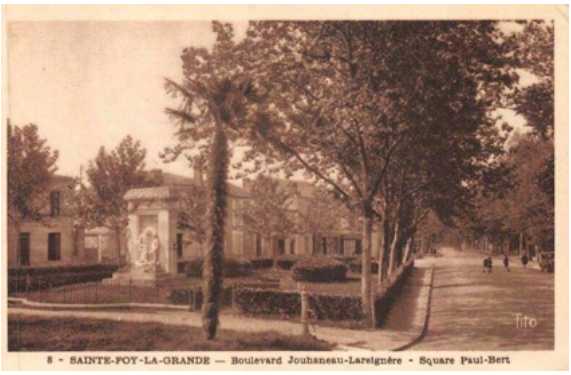
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Boulevard Gratiolet

Boulevard C. Garrau

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Boulevard Laregnere (ancien boulevard J. Charrier)



Dans un contexte associant la lutte contre les ilots de chaleur à la valorisation des espaces et l'amélioration du cadre de vie en site patrimonial, l'état actuel de l'ensemble du couvert arboré mérite un redéploiement sur l'ensemble des anciens espaces plantés et leurs abords en intégrant une gestion adaptée des eaux de ruissellement et leur récupération comme une redistribution des espaces au profit des piétons et de modes de circulation doux.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.6 LES CŒURS D'ILOTS

La densité du cadre bâti présent dans l'emprise historique de la bastide ne laisse que très peu de place aux espaces végétalisés dont la rare présence se devine encore dans le parcellaire des cœurs d'ilots selon deux dispositifs :

- Les cœurs d'ilots clôturés, cernés de murs séparatifs en maçonnerie d'où se devine les frondaisons des plantations arborées
- Les cœurs d'ilots ouverts, accessibles par un portail ou une simple ouverture et laissant voir les espaces paysagers encore en place

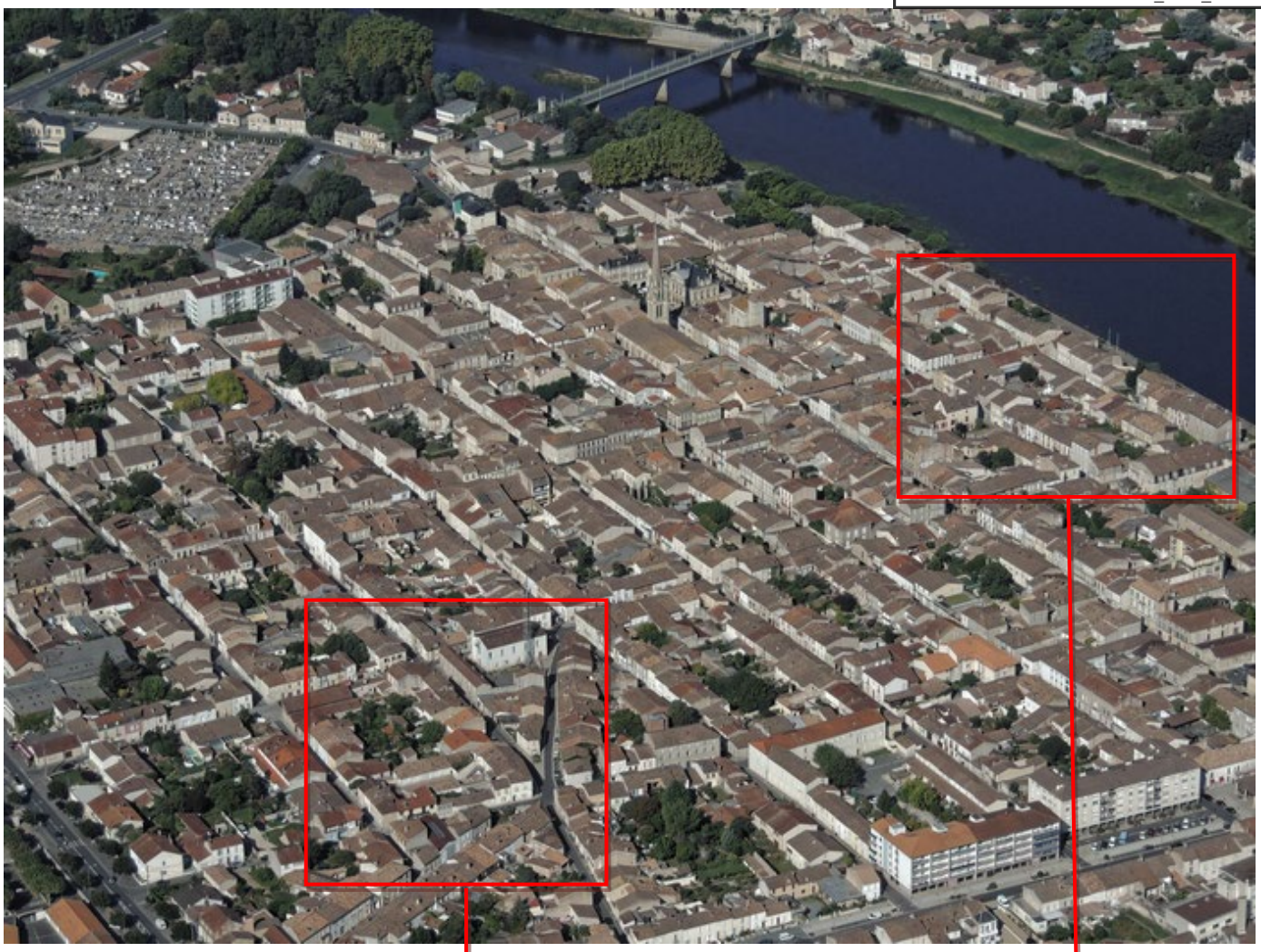
La présence végétale, à la manière d'un signal ou d'une ponctuation paysagère dans l'espace minéral du cœur de ville, confère une qualité singulière à certaines rues, valorise une séquence urbaine ou encore qualifie certains ilots résidentiels comme dans le sud-est de la bastide.

Dans d'autres secteurs, notamment au nord de la bastide, la trame bâtie est plus dense : les rues et les façades offrent ici des séquences essentiellement minérales, leurs cœurs d'îlots peu plantés ou construits au cours des siècles passés ne permettent que rarement l'expression du végétal.

Cœurs d'ilots clôturés

Cœurs d'ilots ouverts

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Vue aérienne de la Bastide

Extraits de la vue aérienne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.7 JARDINS PRIVES

Les jardins privés relèvent d'espaces paysagers confidentiels pour la plupart de ceux situés dans l'emprise de la bastide. Dans l'ensemble, l'espace de parcellaire initialement dédié aux jardins, situé en cœur d'ilot, a été en grande partie comblé par les annexes et les extensions bâties. Du fait de la configuration et de l'ordonnancement urbain prévu dans le cadre de la bastide, les rares jardins encore présents ne sont ainsi que très peu perceptibles et leur présence reste plus que discrète depuis l'espace public. En ce sens, quelques exemples de jardins visibles depuis l'espace constituent de précieux éléments qu'il convient de maintenir et valoriser.

Jardins sur rue

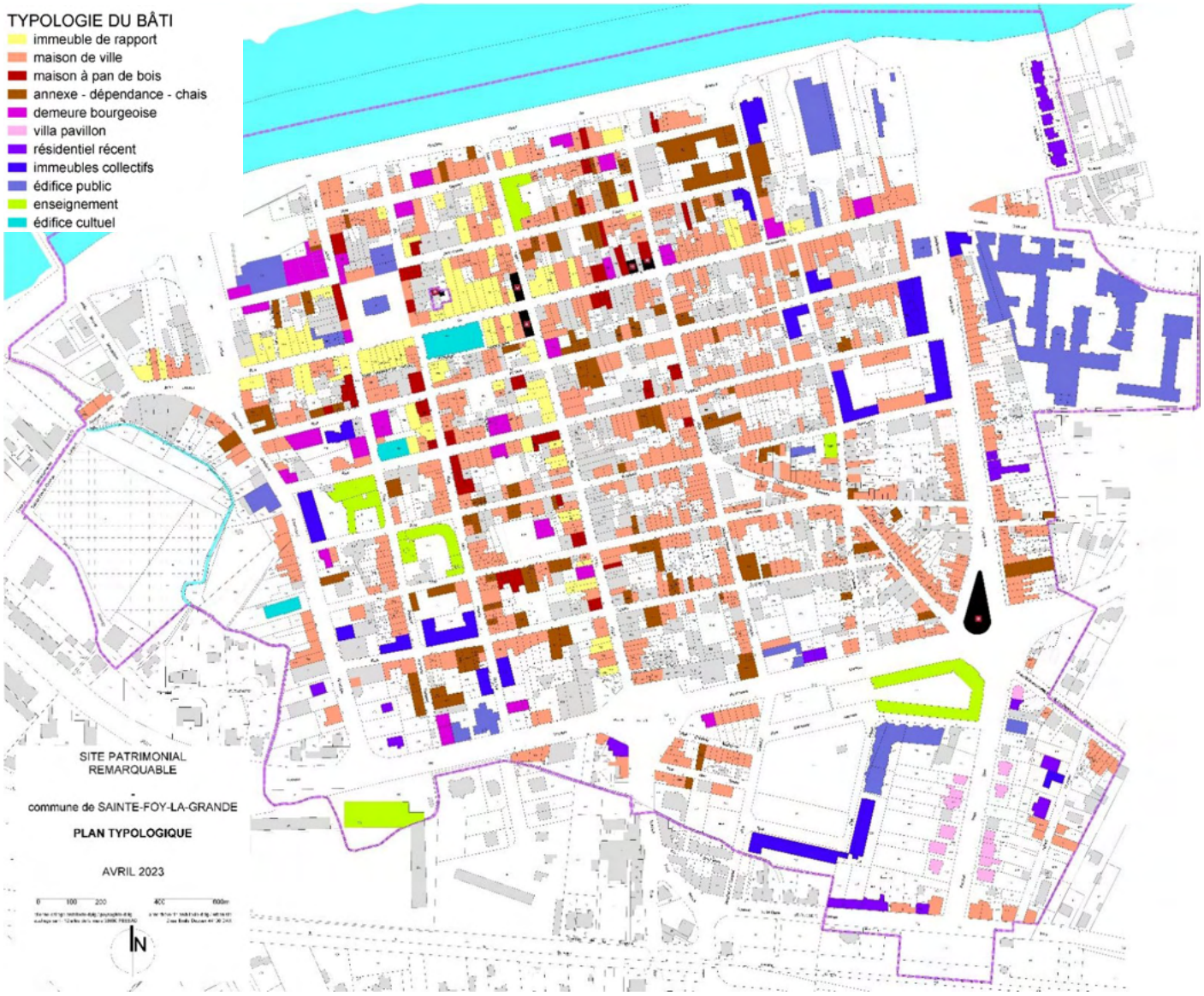
Hors de l'emprise de la bastide, l'espace des jardins se développent plus généreusement avec selon le cas un jardin d'accueil en front bâti sur l'espace public, doublé d'un jardin d'agrément en cœur d'ilot.

Avec le parcellaire plus dilaté des faubourgs, Le couvert arboré comme l'emprise de pleine terre des jardins donne une part plus conséquente à l'emprise végétale.

Jardins hors les murs

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6 PATRIMOINE ARCHITECTURAL



L'étude typologique du cadre bâti s'entend sous la forme d'un classement des édifices selon des types architecturaux reconnus. Un type architectural est défini par des critères de sélection.

Ces critères sont multiples et cumulatifs, hiérarchisés par dominante dont la nature et l'intensité caractérise les différents aspects constitutifs du type architectural rencontré. Les critères envisagés sont :

- Chronologiques (historique/archéologique)
- Fonctionnels (destination, mono ou plurifonctionnel)
- Urbains (implantation, orientation, emprise)
- Morphologiques (géométrie, volumétrie, hauteur, niveaux, travées)
- Architectoniques (matérialité, modénature, détails, ornementation)
- Représentativité (courant architectural, témoignage singulier)

La définition des types architecturaux rencontrés a permis de regrouper les édifices bâtis en familles typologiques et d'en identifier leur répartition spatiale dans l'emprise du périmètre de SPR.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.1 BÂTIMENTS PUBLICS

La famille des édifices publics regroupent diverses constructions dont la destination est vouée à assurer une mission de service et d'accueil du public. Trois sous familles entrent dans cette typologie :

- Les édifices de service public
- Les édifices cultuels et culturels
- Les édifices dédiés à l'enseignement

De formes très variées, inspirées par les grands courants architecturaux, ces édifices reprennent les principales caractéristiques matérielles des familles typologiques relevant du cadre bâti à destination d'habitation. Ces constructions se distinguent pourtant par leur destination et leur fonction dans l'espace urbain qui implique un traitement des abords spécifique (place, parvis, dégagement, emmarchement, végétalisation…etc)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.2 MAISONS A PANS DE BOIS

Les bâtiments à pans de bois sont typiques de la période allant du XII-XIIIe au XVIIe siècle.

Implantée en alignement sur rue et léger surplomb en étage, la maison à pans de bois est bâtie sur un rez-de-chaussée édifié en maçonnerie lourde. Les étages supérieurs sont réalisés en structure porteuse à pans de bois hourdés complétés d'un remplissage en torchis ou briques pouvant être enduit selon le cas.

Les étages construits en débord de la façade du rez-de-chaussée sont supportés en encorbellement par un dispositif de solivage de poutres en porte-à-faux et de corbeaux situés en mitoyenneté. Les éléments de colombage visibles de la rue comme la géométrie de leur assemblage de bois participent au registre ornemental des façades et qualifient l'espace urbain.

Implantation : alignement sur voie et mitoyenneté sur le parcellaire vernaculaire de la bastide.

Nombre de niveaux: 2 -3

Nombre de travées: non ordonnancé

Matériaux de façade: moellons, pan de bois, torchis, briques et/ou enduit

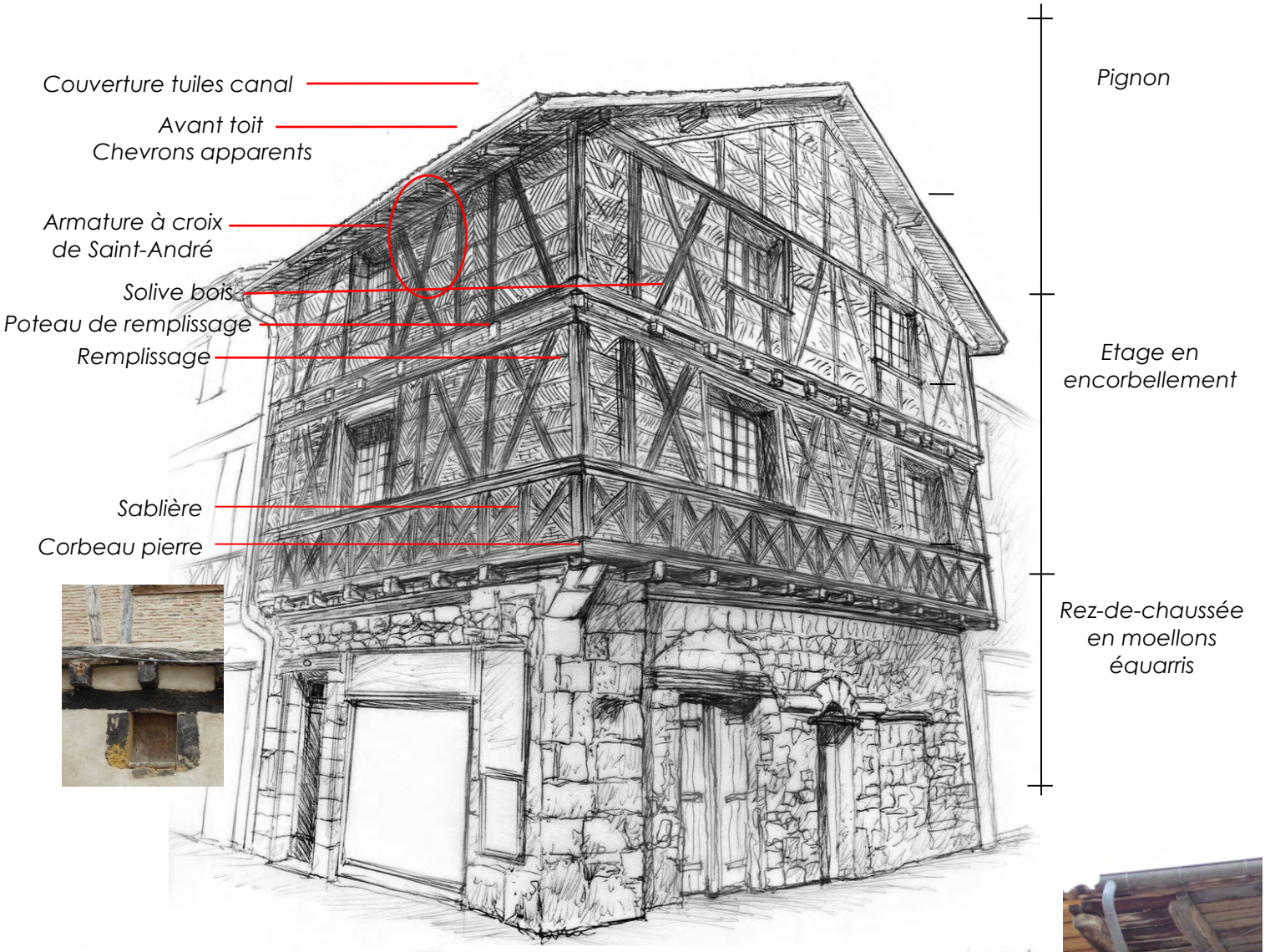
Matériaux de toiture : tuiles

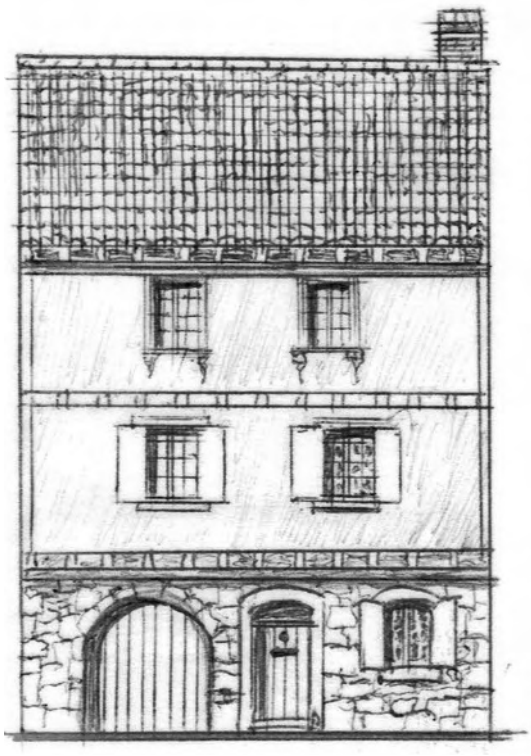
Ornements : moulurations bois

Détails : avant-toit, appuis, corbeaux

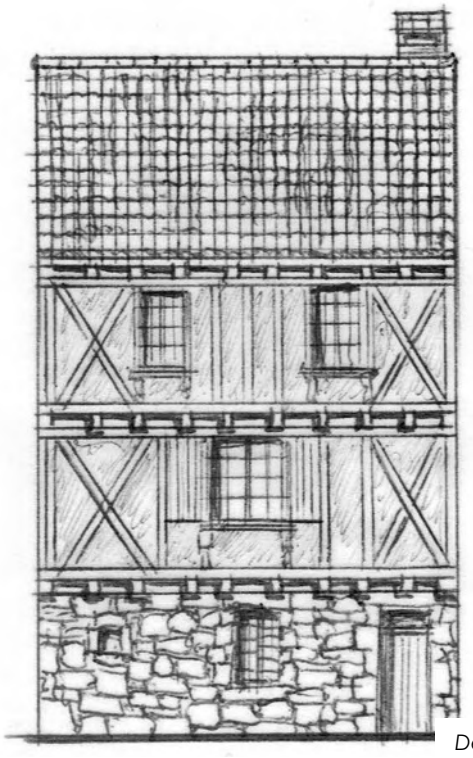
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

MAISONS A PANS DE BOIS

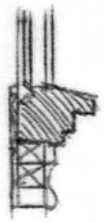




Maison à pans de bois enduits



Maison à pans de bois apparents

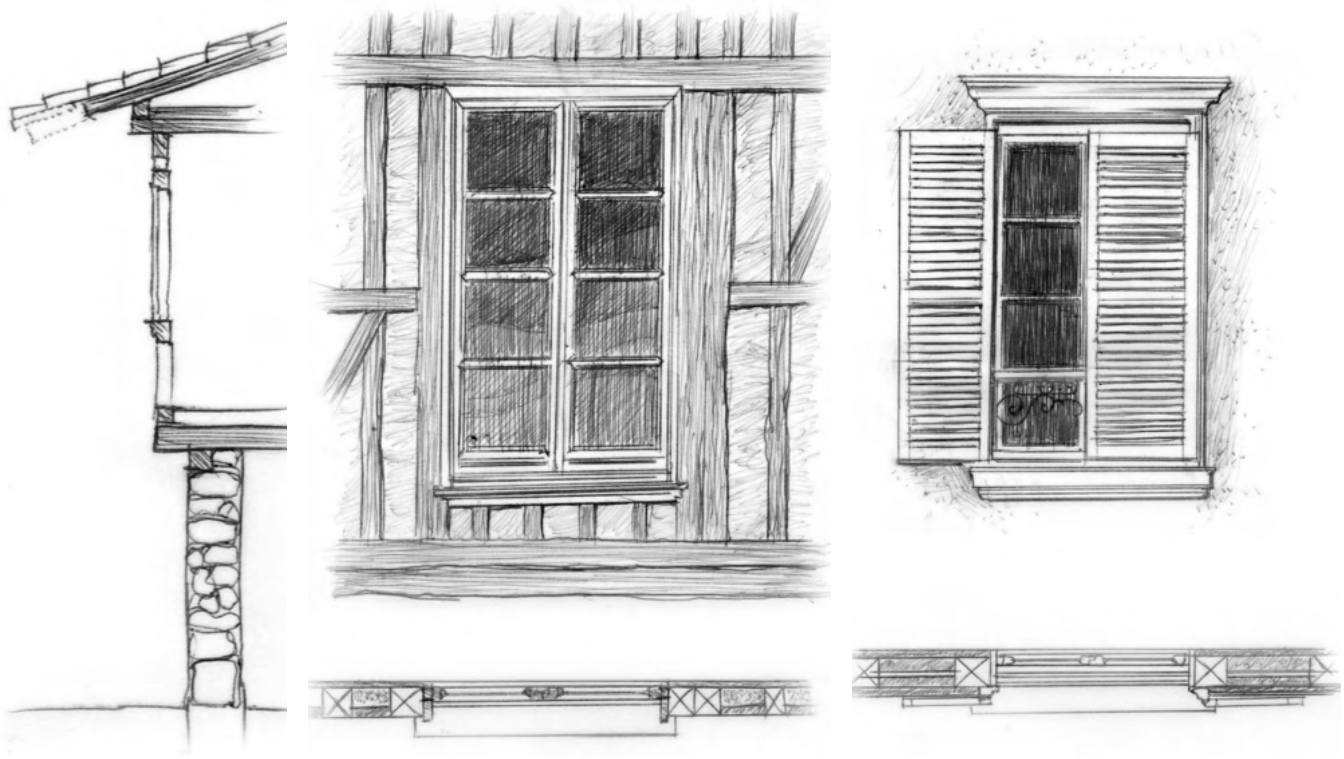


Détails d'avant-toit

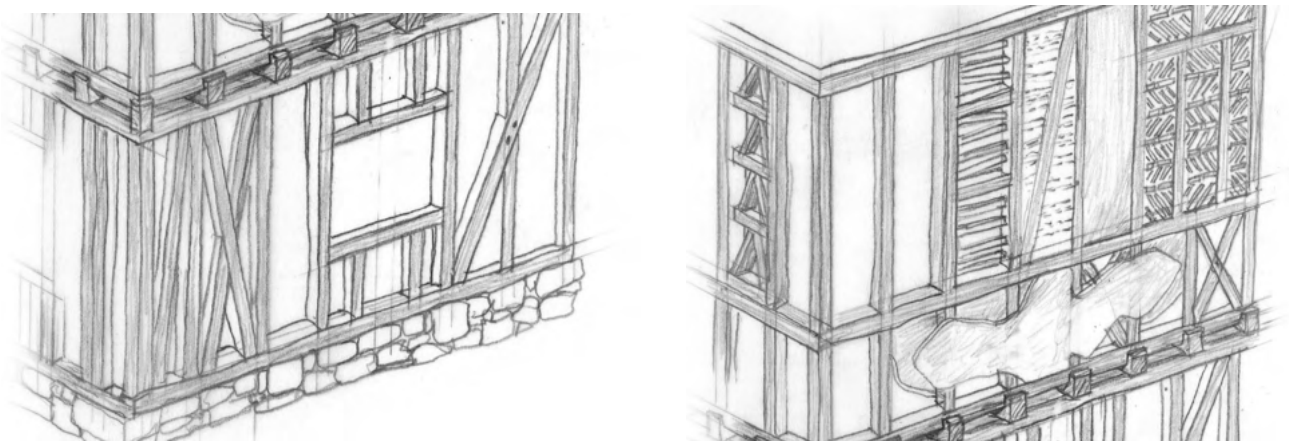
Détails de menuiserie

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

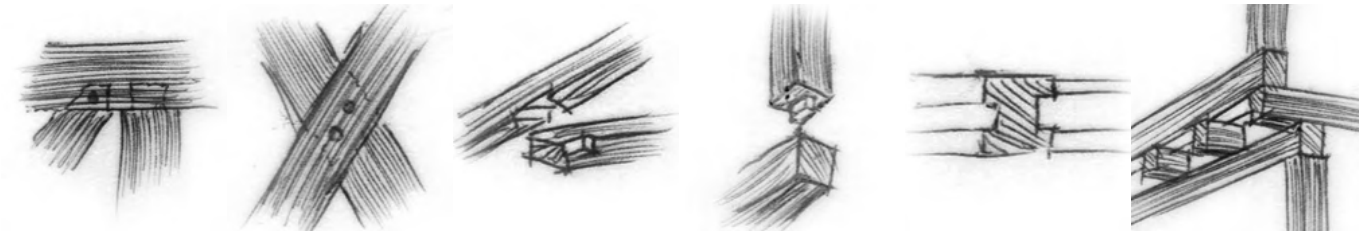
Coupe de principe *fenêtre et pans de bois apparents* *fenêtre et pans de bois enduits*



Assemblages des pans de bois et remplissages



Assemblages en tenon et mortaises types des structures à pans de bois rencontrés



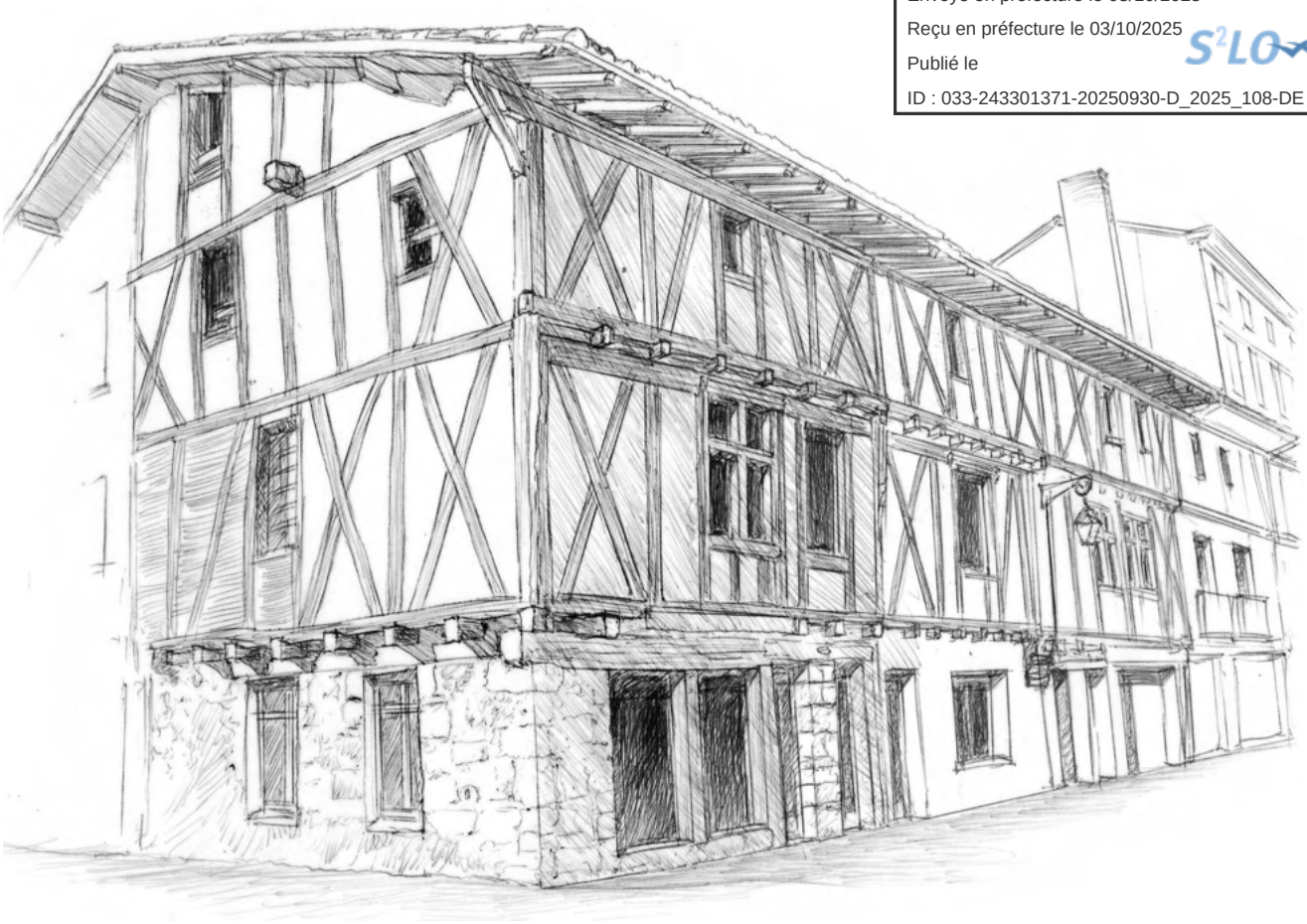
FACADES A PANS DE BOIS DESTINEES A ETRE ENDUITES OU LAISSEES A PAN DE BOIS APPARENT

Plusieurs indices peuvent permettre de déterminer si la façade à pans de bois est enduite ou pas.

De manière cumulative, lorsque :

- Les fenêtres disposent de moulures entourant les baies destinées à servir d'arrêt à l'enduit ;
- Les remplissages ne présentent pas de dessin ou d'ouvrage particulier destinés à être vu ;
- Les pièces de bois concernées apparaissent de seconde qualité, tordues et/ou mal équarries ;
- La présence et/ou ou marque de clous fixant le treillis de bois qui supportait l'enduit est constatée ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



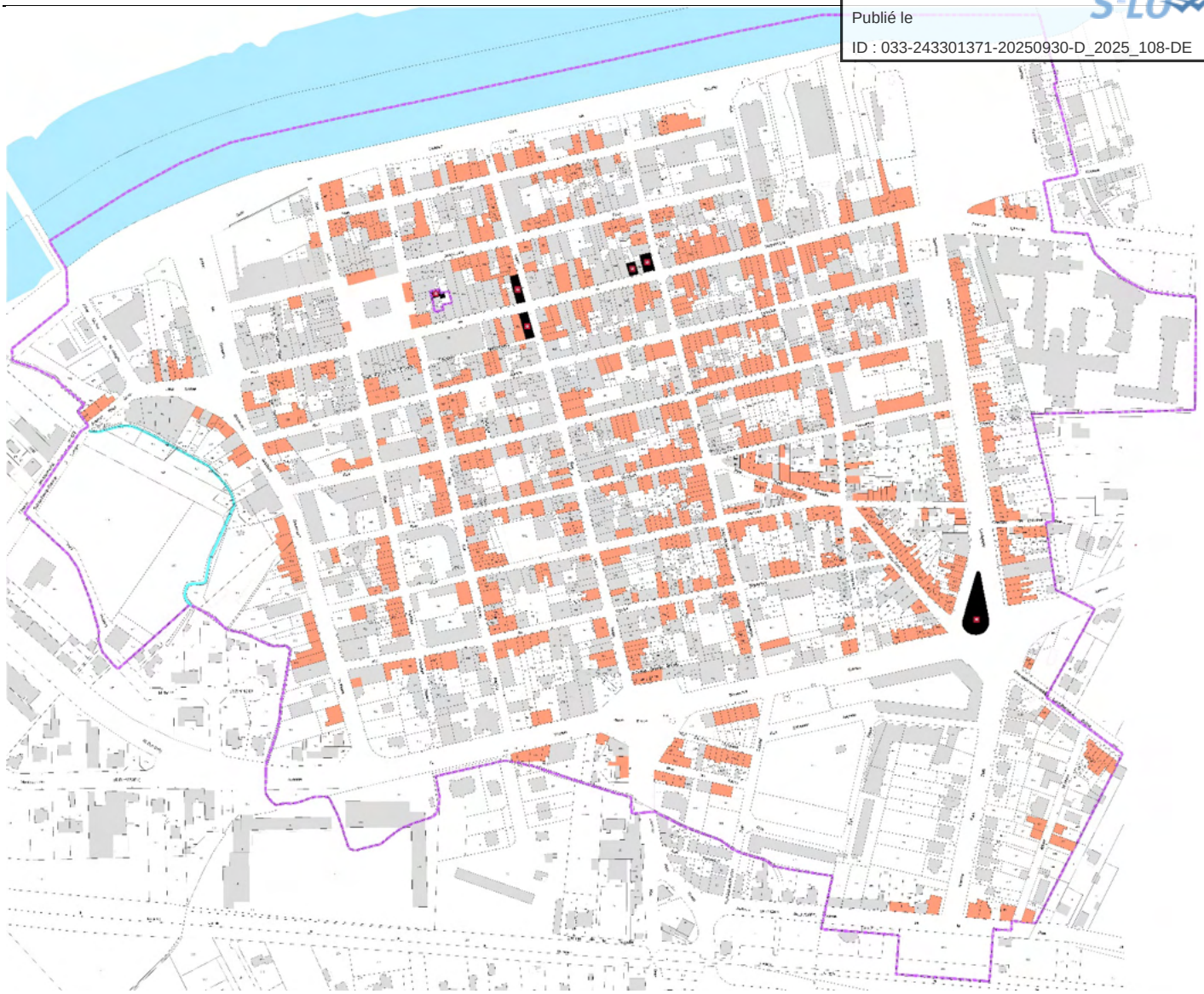
maisons à pans de bois formant une séquence urbaine remarquable

Selon le cas, plusieurs maisons à pans de bois contigües ont pu être conservées et restaurées. Cette configuration forme une séquence urbaine de grande valeur permettant de restituer harmonieusement le paysage architectural et urbain hérité.

Exemples de maisons à pans de bois

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.3 MAISONS DE VILLE



Le type architectural nommé maison de ville constitue l'élément essentiel de la structure urbaine de Sainte-Foy-la-Grande. Il regroupe un cadre bâti disposant de similitudes formelles d'un édifice à l'autre mais aussi de variantes architecturales significatives. Cet aspect implique la création de plusieurs sous-types architecturaux à même d'identifier les variantes du type maison de ville.

L'implantation urbaine apparait commune à l'ensemble des édifices de cette famille :

- Un parcellaire le plus souvent étroit à très étroit en largeur et façade sur rue pour une longueur équivalente à une demie largeur d'ilot dans la majorité des cas (parcelles en lanières)
- Une implantation en ordre continu (en alignement sur rue et mitoyenneté)

Cette invariance urbaine tend à la constitution de fronts bâtis continus avec un vélum de couverture uniformisé sur la plupart des voies qu'elles bordent.

La répétition du même volume bâti à plusieurs parcelles contigües tend à la formation de séquences urbaines de maisons identiques et/ou très similaires qui caractérise largement le paysage urbain de la bastide comme de ses abords. A partir de ce dispositif urbain commun, la maison de ville se décline en plusieurs sous-type à partir d'un module de base : un volume sur rez-de-chaussée développant une façade sur rue d'une à cinq travées.

- Les maisons les plus simples se situent en périphérie du cœur de ville historique de la bastide. Elles se présentent sous la forme d'édifices aux façades le plus souvent enduites et ne présentent que peu voire pas de détails ouvragés.

- Les maisons les plus abouties jalonnent les rues commerçantes et présentent une composition plus complexe et pourvue d'une ornementation de pierre de taille (bandeau intermédiaire, encadrement, fronton et corniche,…).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

MV01

Implantation : alignement sur voie/parcelle étroite

Nombre de niveaux : 2-3- comble à surcroît

Nombre de travées : 2 - porte décalée

Matériaux de façade : enduit - pierre de taille

Matériaux de toiture : tuiles

Ornement : variable

Détails : variable

MV02

Implantation : alignement sur voie

Nombre de niveaux : 2-3 – comble à surcroit

Nombre de travées : 2- façade ordonnancée

Matériaux de façade : enduit – pierre de taille

Matériaux de toiture : tuiles

Ornement : variable

Détails : variable

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

MV03

Implantation : alignement sur voie

Façade : ordonnancée - porte centrée ou décalée

Nombre de niveaux : 2-3 - comble à surcroît

Nombre de travées : 3

Matériaux de façade : enduit - pierre de taille

Matériaux de toiture : tuiles

Ornement : encadrement pierre de taille - bandeau intermédiaire-corniche/avant-toit

Détails: variable

MV04

Implantation : alignement sur voie

Façade : ordonnancée - porte centrée ou décalée

Nombre de niveaux : 2-3 - comble à surcroît

Nombre de travées : 4-5

Matériaux de façade : enduit - pierre de taille

Matériaux de toiture : tuiles

Ornement : encadrement pierre de taille - bandeau intermédiaire-corniche/avant-toit

Détails: variable

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

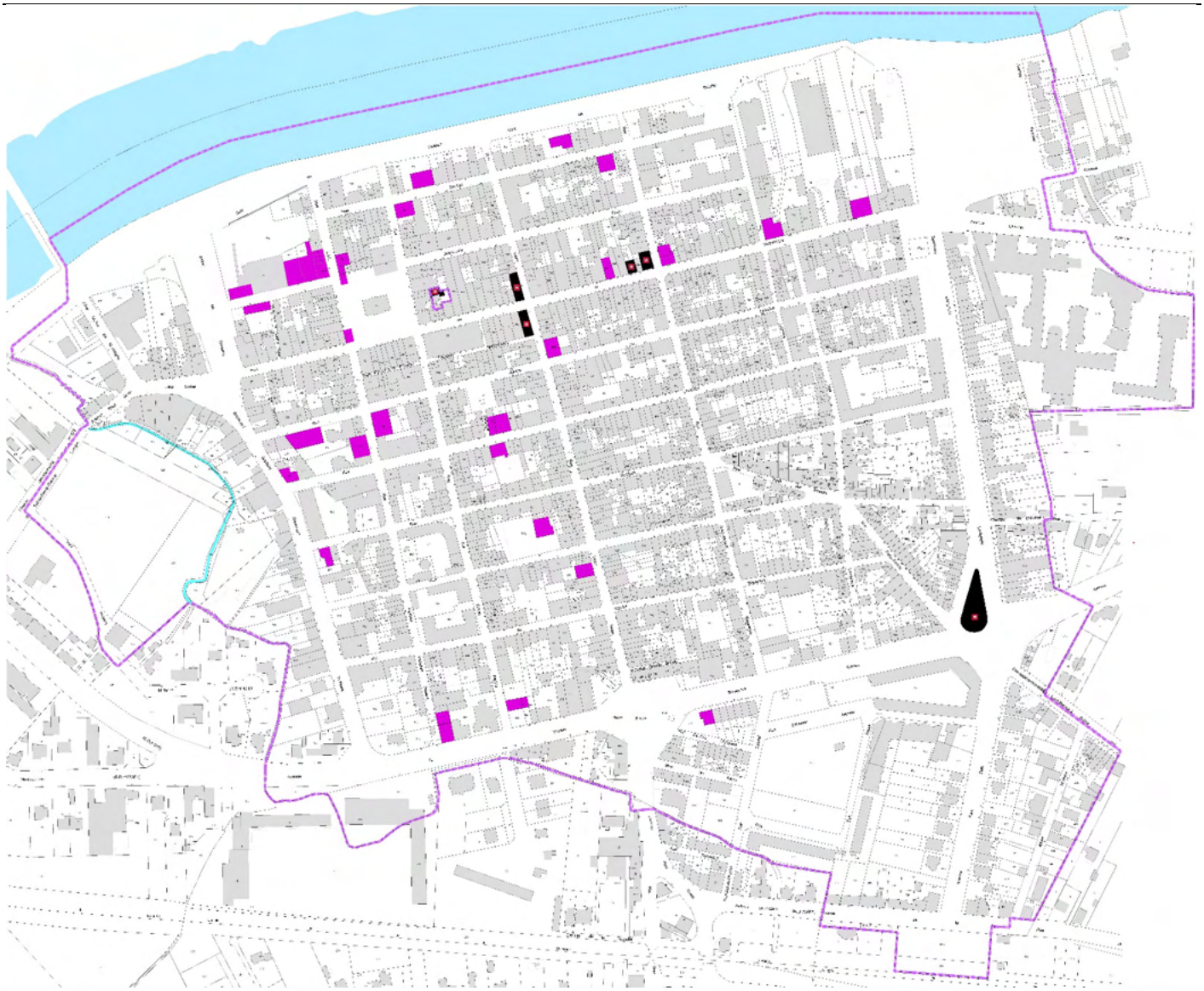
Séquence urbaine intéressante se présentant sous la forme de maisons en bande dotées d'un jardin d'accueil, limité par une clôture.

Séquence urbaine avec continuité des traitements des ouvertures et des détails architectoniques comme le bandeau et les avant toits.

Séquence urbaine avec linéarité de la ligne d'égout et corniche moulurée continue.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.4 DEMEURES BOURGEOISES



Le type architectural des demeures est relativement peu présent à Sainte-Foy-la-Grande. Il regroupe des édifices principalement construits au XVIIIe et début XIXe siècles.

Le classicisme français que l'on rencontre au XVIIIe siècle est la période la plus représentative de cette typologie à Sainte-Foy-la-Grande. Ce courant laisse ensuite la place au néo-classicisme tout au long du XIXe siècle.

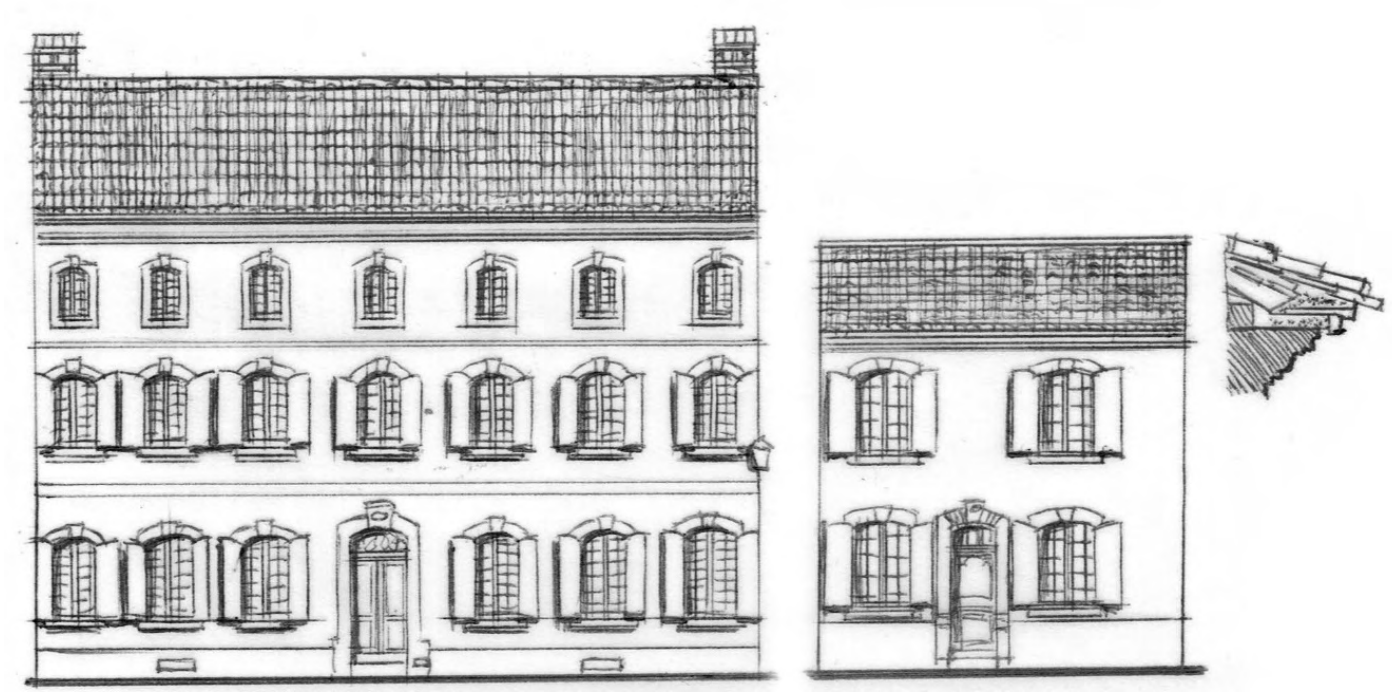
Les façades ordonnancées sont en pierre de taille ou enduites de trois à cinq travées en moyenne sur deux niveaux généralement.

La qualité architecturale exceptionnelle de ces immeubles tient à l'élégance de leurs proportions et à la grande sobriété de leur expression. Associés aux diverses maisons de ville de la même époque, ces immeubles tissent la qualité architecturale et urbaine de la ville.

Implantation : alignement sur voie ou rarement en retrait

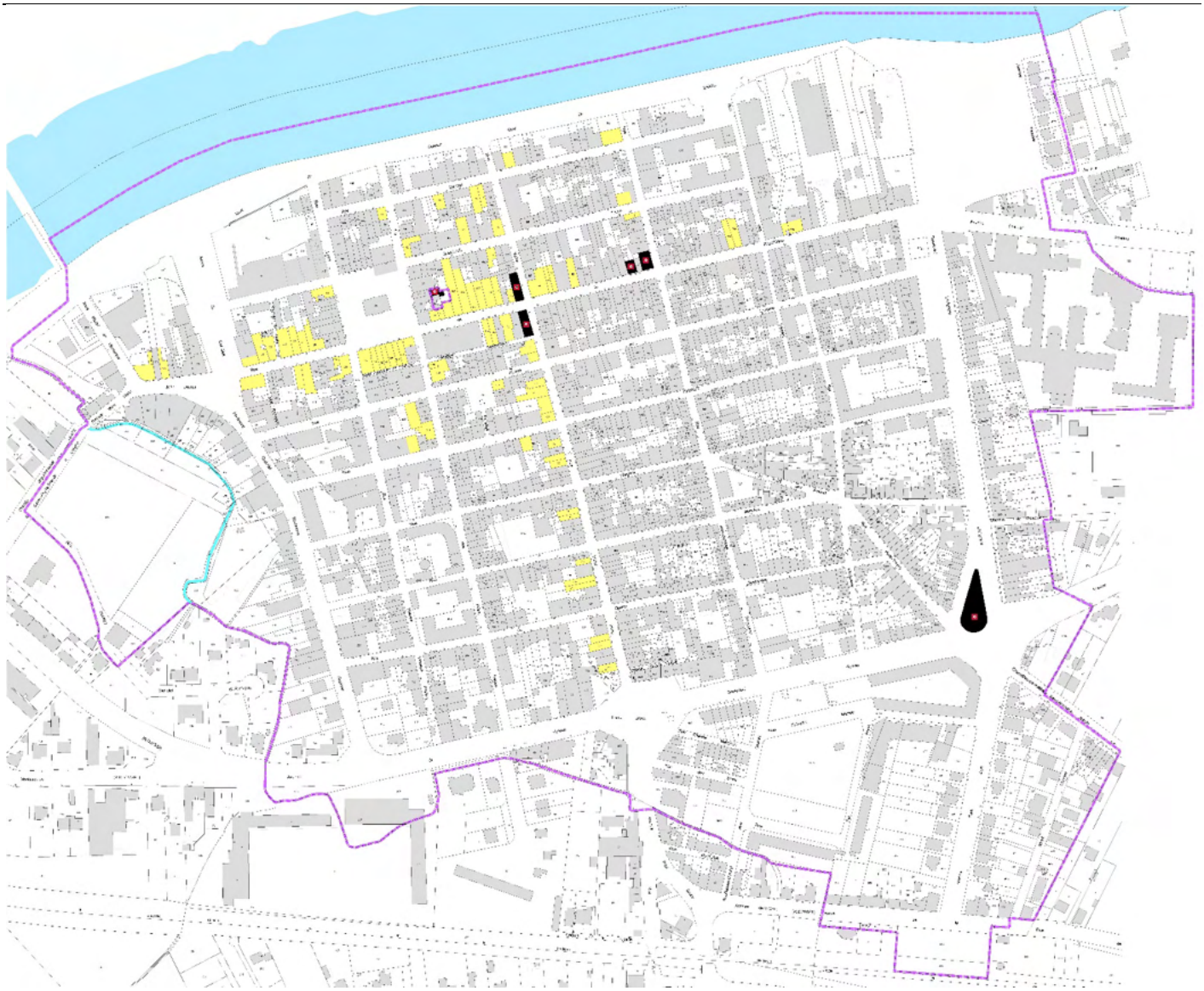
Nombre de niveaux : 2 à 3
Nombre de travées : 3 à 5
Matériaux de façade : pierre de taille
Matériaux de toiture : tuiles - ardoise
Ornement : bossage, soubassement, bandeau, balcon, fronton, corniche, trompe…
Détails : ferronnerie, zinguerie, occultations bois

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.5 IMMEUBLES DE RAPPORT



Implantés principalement sur les rues de la République et Victor Hugo, les immeubles composant ce groupe constituent un ensemble de références stylistiques de la fin du XIXe s et début XXe s.

Il s'agit en général, sur le plan du programme, d'un habitat collectif de ville, le plus souvent occupé en rez-de-chaussée d'un ou plusieurs commerces.

Implantation : alignement sur voie

Nombre de niveaux : 3 à 5

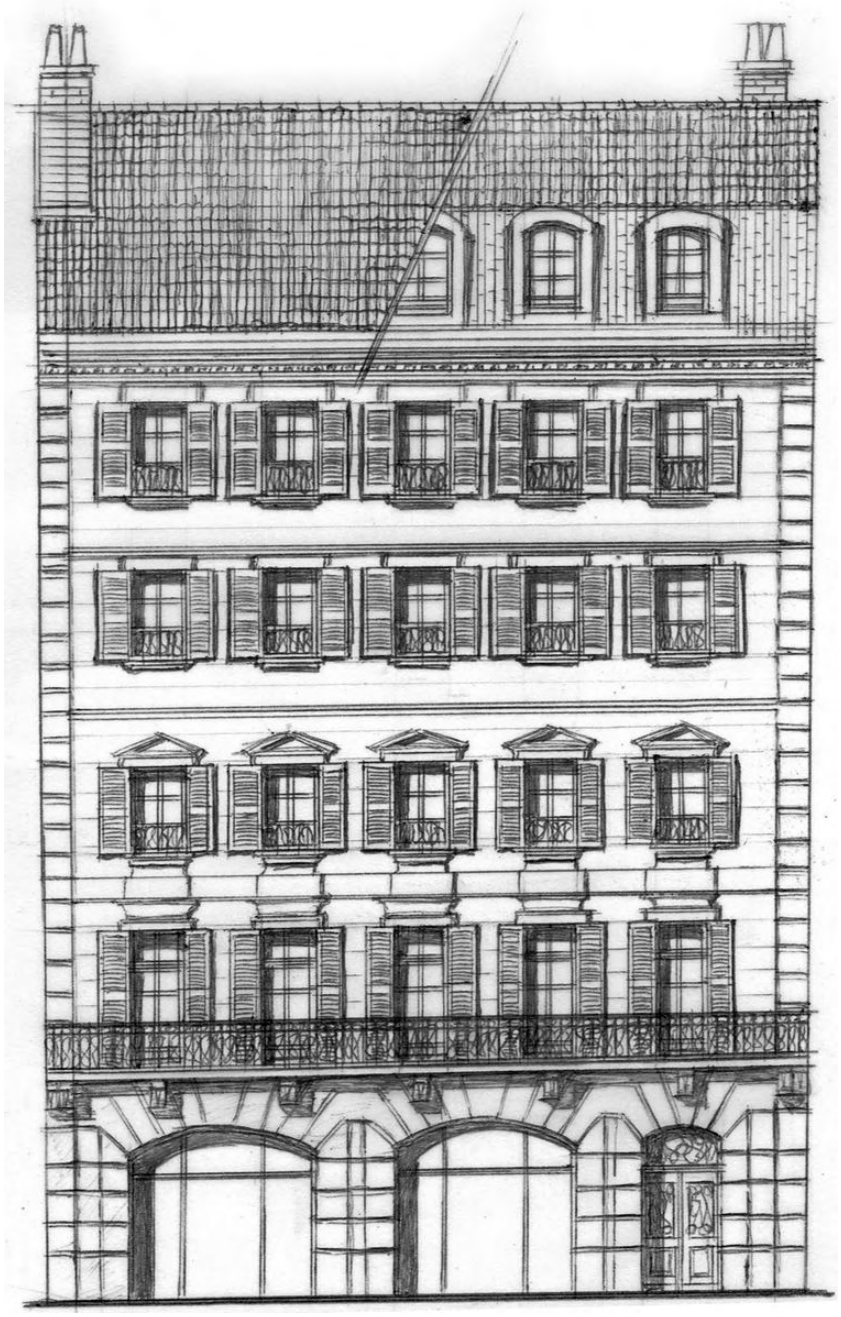
Nombre de travées : 3 à 7

Matériaux de façade : pierre de taille - enduit

Matériaux de toiture : tuiles

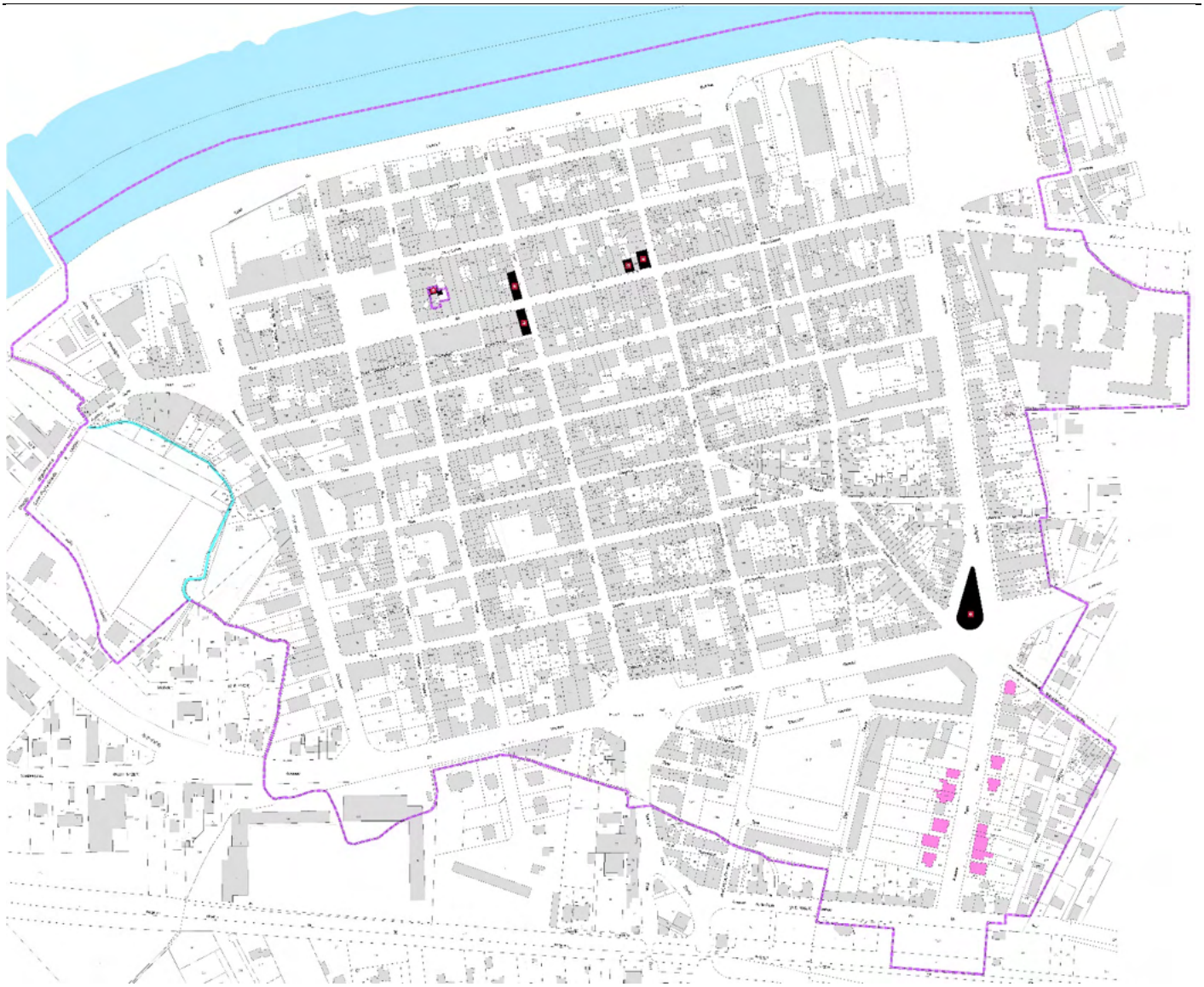
Modénature : bandeau, balcon, fronton, corniche

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.6 VILLAS



Implantées dans le quartier de la gare, rue Paul Bert, elles se caractérisent, en premier lieu par une implantation en retrait de la rue, au sein d'un jardin d'agrément clos par un muret surmonté de grilles

La modénature des façades peut être éclectique, alliant différents courants et différents styles pour ornementer façades, balcons, couronnement des baies, etc.

Implantation : retrait sur rue

Nombre de niveaux : 2 à 3

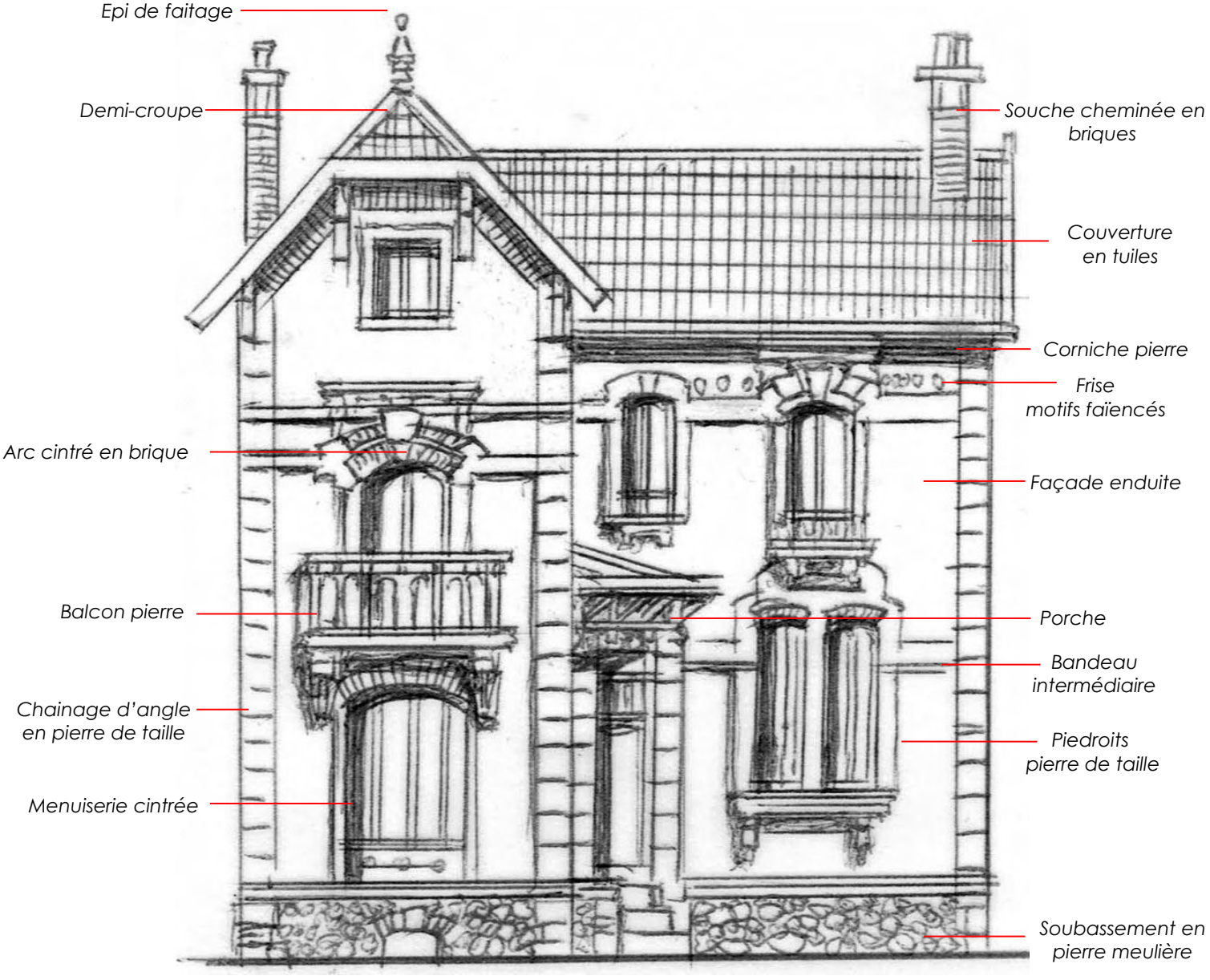
Nombre de travées : 2 à 3

Matériaux de façade **:** pierre de taille – enduit - béton

Matériaux de toiture: tuiles, ardoise

Modénature : bandeau, balcon, fronton, corniche

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.7 HABITAT RESIDENTIEL

Situé en particulier « hors les murs » de la bastide, le cadre bâti résidentiel récent est principalement constitué de maisons individuelles construites dans la période de début de la deuxième moitié du XX° s.

Implantée à l'alignement de la rue lorsqu'elle s'inscrit dans un front bâti, la disposition urbaine de ces édifices peut varier vers un retrait de la construction dans sa parcelle limité sur la rue par une clôture, le plus souvent de même facture que la maison et qui assure la continuité d'alignement sur l'espace public.

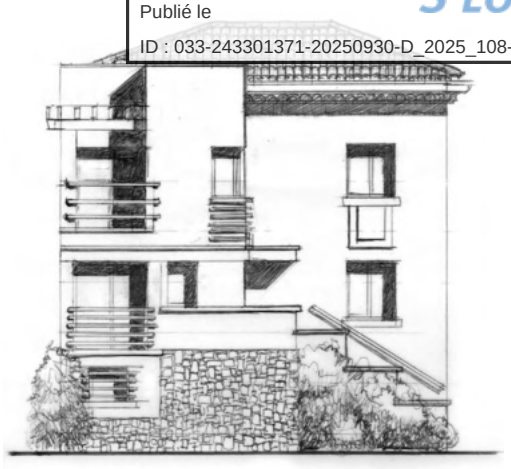
Leur volumétrie, généralement simple, se développe sur simple rez-de-chaussée à R+1.

La toiture, à deux ou quatre pans, est couverte en tuiles canal ou mécanique, mais peut parfois présenter, pour certaines d'entre elles, des toits terrasses partiels ou sur l'ensemble du bâtiment.

L'organisation générale de la façade, le mode constructif, l'utilisation de matériaux multiples offrent un décor unique à ce bâti pavillonnaire qu'il convient de conserver.

En 1934, le programme d'un ensemble résidentiel bordant le jardin public est initié par la commune de Sainte-Foy-la-Grande.
Sept habitations, quasiment identiques rappellent le style de l'architecte Mallet Stevens, adoptant des formes cubiques aux décrochements angulaires et aux larges baies vitrées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

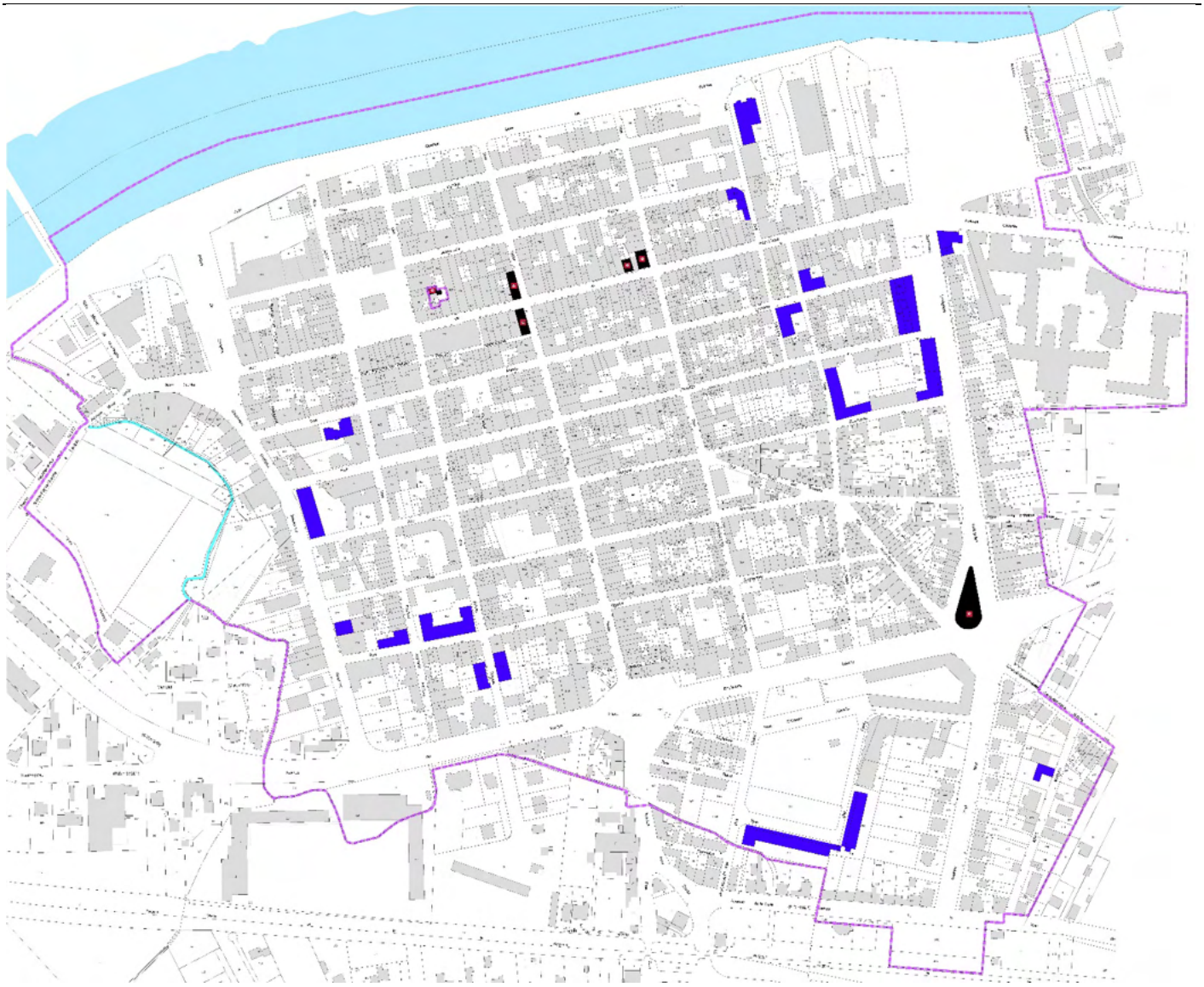


Lotissement du jardin public avenue Faucher

Exemples de bâti résidentiel récent

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.8 IMMEUBLES COLLECTIFS



Implantés principalement en périphérie du centre ancien de la bastide ou parfois sur l'implantation de l'ancienne enceinte (immeuble boulevard Laregnère), ces bâtiments marquent l'évolution de l'habitat collectif.

En grande bande ou en résidence plus compacte, ils répondent à un programme d'habitat monofonctionnel, construits comme des opérations immobilières destinées.

Ils se présentent sous la forme d'immeubles ordonnancés, multipliant le nombre de niveaux et de travées en façade.

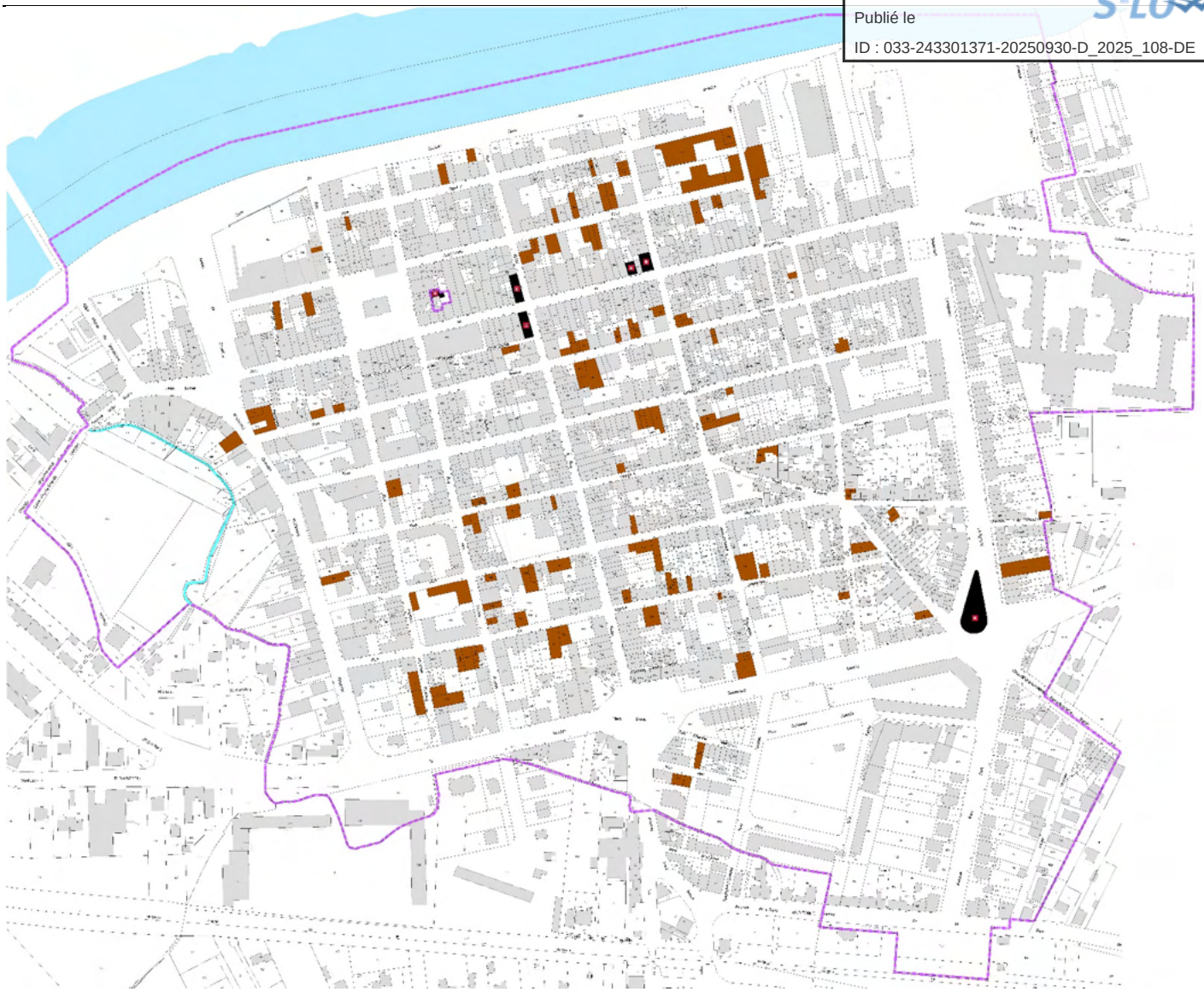
Ils peuvent parfois faire l'objet de composition architecturale d'ensemble.

Ils marquent une rupture d'échelle dans le velum général de la ville, et présentent le plus souvent des formes monolithiques hors gabarit par rapport aux constructions environnantes comme un traitement d'enveloppe peu qualitatif.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.9 DEPENDANCES ET CHAIS



A vocation utilitaire à l'origine, le type architectural regroupant les dépendances, remises, annexes constitue un groupe d'édifices utilisés comme bâtiment d'activité tel les chais ou comme un volume de complément pour stocker des denrées, du fourrage ou encore du matériel...

Aujourd'hui, si certaines de ces constructions ont gardé leur première destination, la plupart servent de garage, ou ont été transformées en habitation.

Disposé alignement sur la rue, le bâtiment est généralement en moellons enduits et se développe en rez-de-chaussée ou R+1.

Une large ouverture est percée en rez-de-chaussée de façade, centrale, rarement décalée. Une baie en partie haute est parfois percée pour permettre d'accéder au plancher haut de la remise et permettre le stockage sur la totalité du volume bâti.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7 PATRIMOINE ET ENERGIES RENOUVELABLES

7.1 DISPOSITION URBAINE

La commune de Sainte-Foy-La-Grande bénéficie d'une forte densité bâtie. Cette caractéristique historique issue de la forme urbaine héritée de la bastide présente une forme d'habitat groupé très dense, construit en mitoyenneté et se développant sur deux à trois niveaux en moyenne.

Ce type d'implantation (en séquence continue de bâti) développe moins de linéaire de façades exposées qu'une typologie de bâti isolé sur sa parcelle. Cette disposition permet d'assurer nativement une compacité limitant les surfaces en contact avec le milieu extérieur pouvant être soumises aux déperditions thermiques.

La trame urbaine, globalement orientée est-ouest et nord-sud, permet de disposer d'une orientation générale du bâti de la bastide (hors boulevards et abords) bénéfique à l'exposition d'au moins une façade au sud.

Ces dispositions urbaines confèrent donc déjà un avantage certain en matière de maitrise des déperditions thermiques comparé aux implantations bâties pavillonnaires récentes, isolées, exposées sur l'ensemble de leurs façades et qui constituent l'essentiel des sollicitations concernant la résorption des déperditions énergétiques actuelles.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.2 MODES CONSTRUCTIFS ET BATI ANCIEN

La mise en œuvre et les modes de construction traditionnels que l'on rencontre sur le territoire utilisent en grande partie des matériaux locaux. L'utilisation de la pierre de taille, des moellons de pierre et du bois avec remplissage torchis (pans de bois) prenait logiquement en compte la maîtrise des coûts de production et de transport. Dans ce cadre, le réemploi de matériaux et/ou l'absence de vacance du bâti participait aussi de cette économie circulaire. De même, les bâtiments traditionnels comportent des maçonneries dont l'épaisseur et l'inertie permettent un ajustement des températures par rapport à l'extérieur et minimisait le besoin de chauffage. Les huisseries anciennes en bois, relativement perméables, permettaient une ventilation naturelle bien que ces dernières ne correspondent plus en l'état aux attentes techniques en matière d'isolation thermique et de ventilation. Enfin, l'usage des contrevents traditionnels (volets bois, persiennes…) permet un complément d'isolation contre le froid et le rayonnement solaire.

Plusieurs modes constructifs sont donc présents sur la commune dont les caractéristiques présentent des avantages comme des inconvénients. Dans un tel contexte, la restauration pérenne du bâti ancien au regard de l'amélioration du confort de vie, de la lutte contre le réchauffement climatique et des économies d'énergies doit à la fois tenir compte des avantages dont dispose nativement le bâti ancien et proposer une approche respectueuse du patrimoine architectural urbain et paysager.

Construction en pierre

Les édifices bâtis en pierre disposent de murs épais permettant une forte inertie à l'accumulation de chaleur et d'assurer un déphasage salutaire entre le jour et la nuit tout en maintenant une température quasi constante.

Ces constructions méritent de tenir compte du comportement des mouvements de vapeur d'eau des principes de perspiration des parois comme du schéma hygrométrique de l'ensemble du bâtiment et du strict respect des règles de mise en œuvre afin d'éviter de générer pathologies et désordres à l'édifice.

Construction en ossature bois

Les édifices en ossature bois bénéficient d'un impact environnemental minimisé comparé aux constructions en pierre ou en béton et permet un réemploi facilité. Cependant, ces constructions ne disposent pas d'une inertie permettant d'assurer un déphasage satisfaisant. Cet aspect peut être néanmoins compensé par une isolation surdimensionnée en tenant compte des principes de perspiration des parois et du strict respect des règles de mise en œuvre.

Construction en béton armé et parpaings

Les édifices en béton armé et parpaings dispose d'une inertie thermique plutôt favorable mais le plus souvent insuffisante sans une isolation conséquente. L'impact environnemental reste aussi important pour ce type de matériaux encore trop peu réutilisable. Delon les époques de construction, l'absence d'intérêt pour la gestion des ponts thermiques ou les économies d'énergies, rendent ce type d'édifices soumis à une intervention lourde en terme de mis à niveau d'un point de vue environnemental.

Constructions mixtes

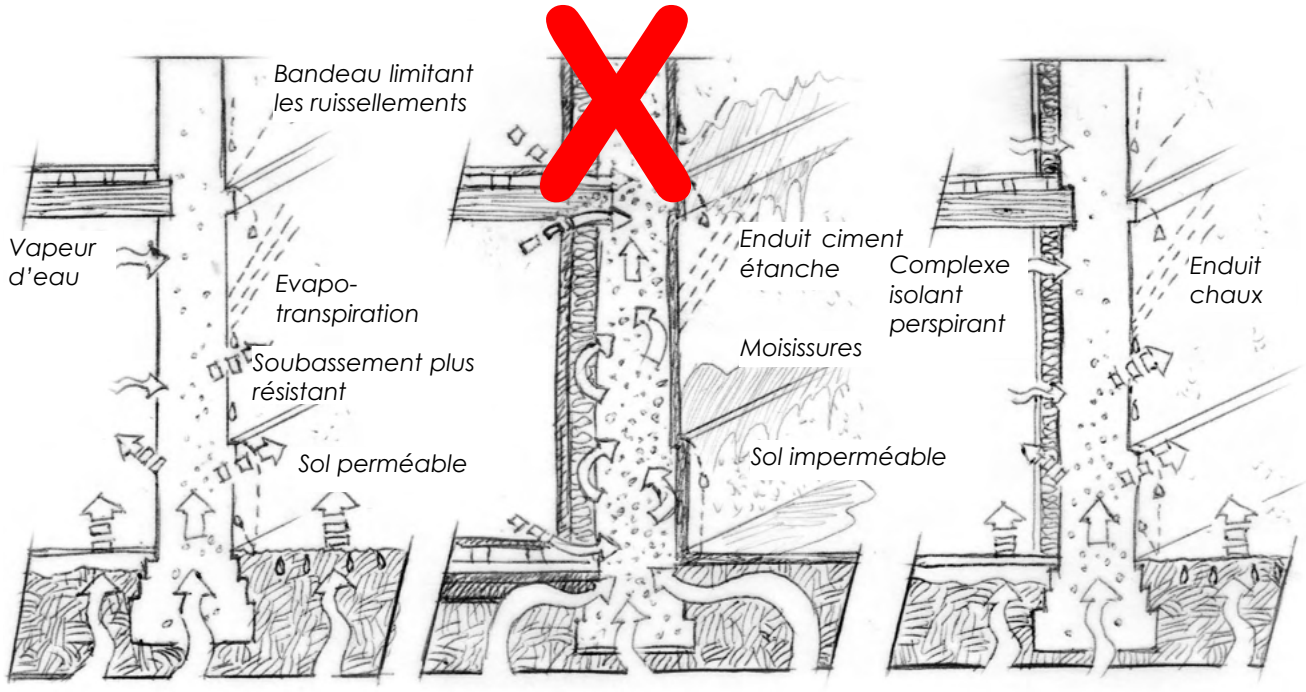
Les édifices de cette famille regroupent en un ensemble bâti plusieurs des types constructifs déjà évoqués. Il s'agit le plus souvent d'un bâti construit en pierre et murs massifs en rez-de-chaussée surmontés d'un ou plusieurs étages en ossature bois comme les maisons vernaculaires à pan de bois…

Quel que soit le principe constructif retenu, il apparait donc clairement indispensable de s'appuyer sur les avantages qu'il propose déjà, en tenant de son comportement et de ses caractéristiques techniques afin d'adapter la nature de l'intervention visant à l'amélioration des conditions d'occupation au respect du patrimoine bâti.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les dispositions techniques des murs de façade anciens présentent native[illegible]ssort des qualités respirantes par l'utilisation de matériaux en structure comme en parement permettant d'assurer une bonne circulation de l'eau et de la vapeur d'eau au travers de la masse du mur, limitant les désordres pouvant avec d'éventuelles infiltrations (gonflements, pourrissement, moisissures, dégradations structurelles…). En ce sens, il convient dès que cela est possible de conserver et/ou restituer ces dispositifs techniques dans le respect des règles de l'art de bâtir et du patrimoine bâti considéré.

Schémas de principe du comportement de l'eau dans un mur selon sa configuration



Mur traditionnel maçonné

Non isolé

Sol perméable

Les remontées capillaires comme les infiltrations d'eau sont naturellement évacuées par le mur qui absorbe et libère l'eau par évapotranspiration.

Il est dit perspirant.

L'isolation par l'intérieur évite de masquer et d'endommager l'architecture héritée et ses décors.

Sa mise en œuvre ne doit pas dégrader la modénature la présence de peintures intérieures qui peuvent présenter un intérêt patrimonial.*

Mur traditionnel maçonné

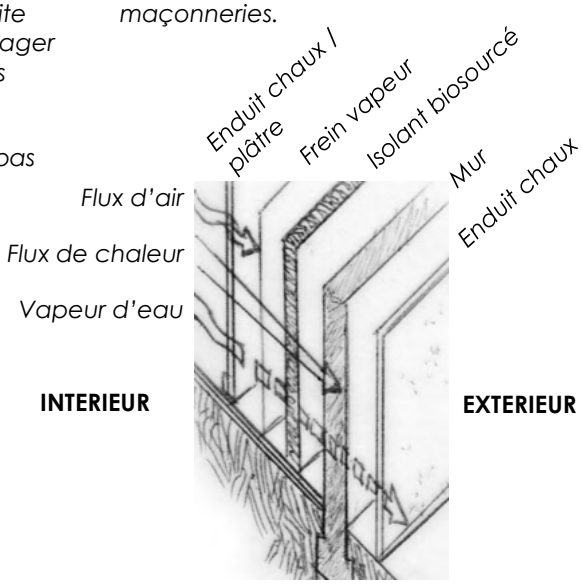
Isolant intérieur étanche

Enduit extérieur ciment

Sol imperméable

L'eau s'accumule dans le mur, bloquée par les barrières d'étanchéité formées par l'enduit ciment et l'isolant intérieur étanche.

Cette configuration augmente le risque de développement de moisissures et de champignons, d'un pourrissement des éléments structurels voire d'une dégradation rapide des maçonneries.



Mur traditionnel maçonné

Isolant intérieur perspirant

Enduit extérieur chaux

Sol perméable

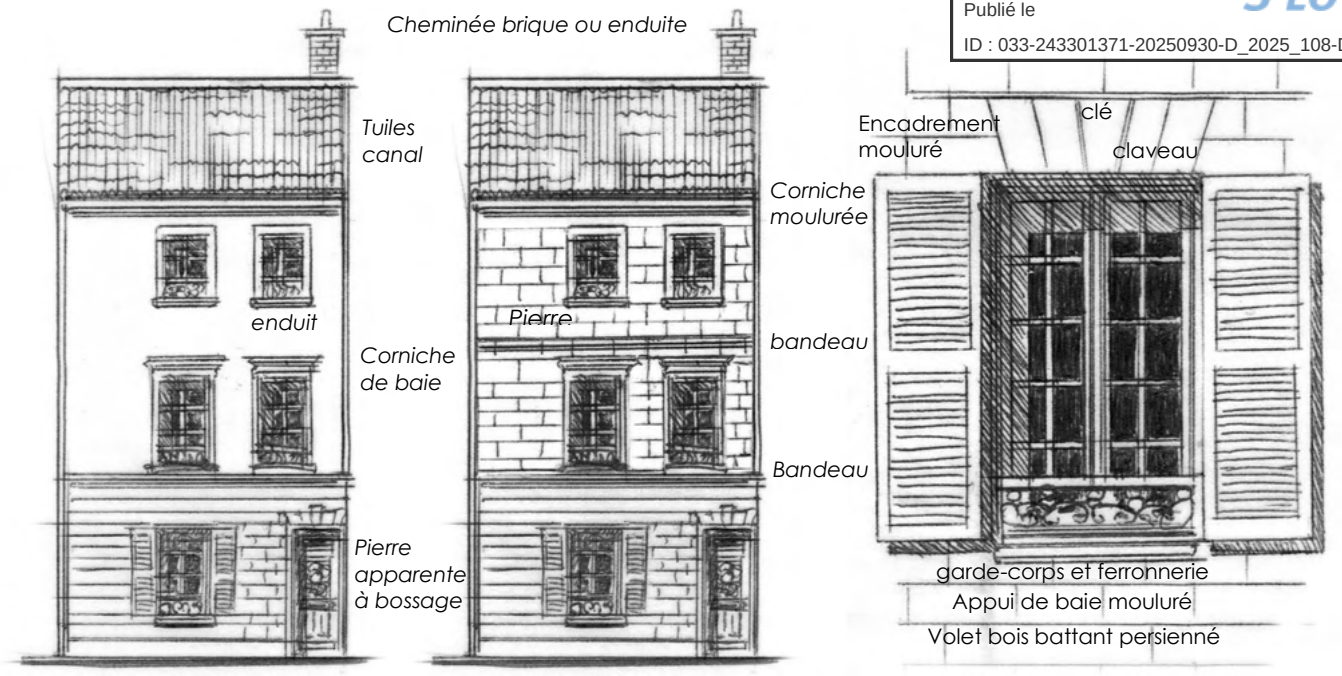
L'eau est absorbée naturellement par l'utilisation d'une isolation intérieure adaptée (chaux-chanvre ou laine de bois et frein vapeur hygro-variable) et d'un enduit à la chaux.

La perspiration du mur est maintenue garantissant l'évapotranspiration et l'évacuation de l'humidité.

Le complexe isolant à mettre en œuvre doit combiner des indices de dispersion de la vapeur d'eau des matériaux (Sd) qui le compose permettant d'établir un gradient de dispersion progressif de l'intérieur vers l'extérieur (du moins perspirant au plus perspirant) afin d'éviter le point de rosée et les éventuels condensats :

Pose d'une laine isolante perméable à la vapeur (de type végétal ou animal 10 cm à 15 cm selon objectifs), éviter le pare-vapeur et préférer un film «frein vapeur» hygro-variable (capable de réguler le passage de la vapeur d'eau à travers le mur sans l'arrêter) et recouvert d'un parement intérieur (enduit à la chaux, plâtre ou lambris bois par exemple).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

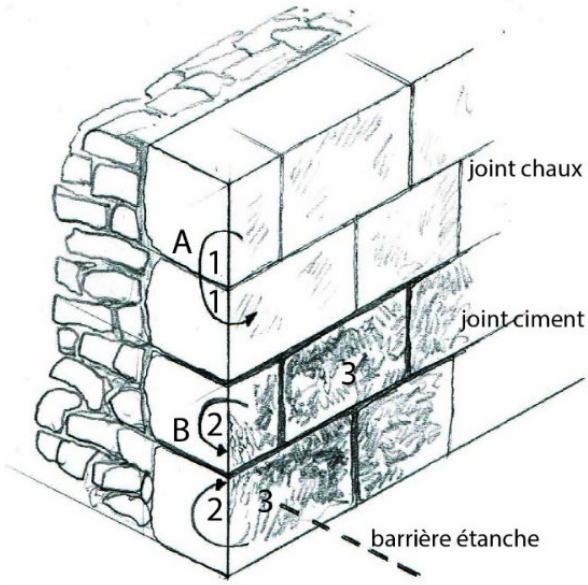


MISE EN OEUVRE

La réfection des joints n'est pas systématique mais relative au niveau de dégradation.

Elle se fait avec un mortier de chaux aérienne dite grasse ou un mortier de chaux naturelle pauvre en alumine, d'une teinte et d'une granulométrie proches de celles de la pierre. L'épaisseur des joints ne doit pas être modifiée ou agrandie. Le mortier est glissé entre les pierres avec une fiche à dents.

Le rejointoiement rétablit l'assise des pierres de taille et le mortier affleure la surface extérieure des pierres sans être en surépaisseur.

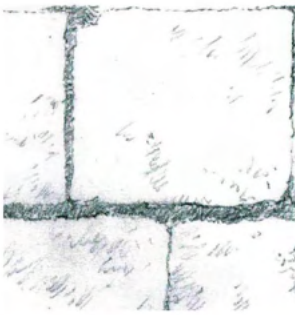


Coupe sur un mur en pierre de taille

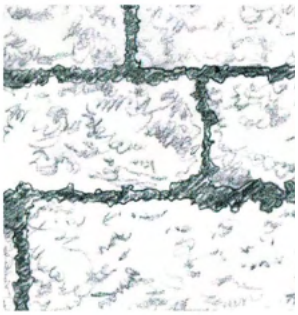
A-joint de mortier de chaux aérienne :
1-cycle pénétration et évaporation de l'eau sans barrière.

B-joint de mortier hydraulique (ciment artificiel) :
2-cycle pénétration et évaporation de l'eau pertubé par le joint étanche,
3-desquamation de la pierre au droit du joint et réaction acide du ciment sur la pierre.

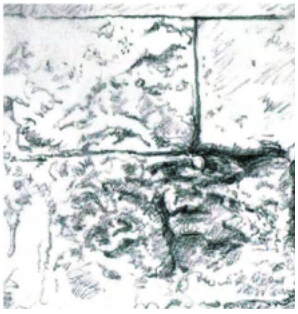
Rejointoiement respectant la faible épaisseur du joint d'origine



Rejointoiement au ciment présentant une épaisseur de joint trop importante. Le mortier de ciment crée une barrière étanche bloquant la circulation de l'eau dans le mur



Début de dégradation de l'appareillage induit par l'impossibilité pour l'eau d'assurer un cycle normal de pénétration et d'évaporation



Assemblage fortement dégradé à remplacer

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.3 FONCTIONNEMENT ENERGETIQUE DU BATI ANCIEN

Les éléments déjà évoqués constituent un ensemble de caractéristiques fondamentales dont il convient de tenir compte dans le fonctionnement énergétique d'ensemble du bâti ancien.

Ainsi, l'épaisseur des murs du bâti ancien pouvant aller de 50 cm jusqu'à plus de 80 cm permet d'assurer une forte inertie et un fonctionnement efficace de régulation de la température intérieure. Ne pas prendre en compte cette donnée lors d'une recherche de maîtrise énergétique sur un bâtiment traditionnel est une erreur souvent répandue, qui entraîne des surcoûts et à terme et parfois une dégradation irréversible des maçonneries.

Les bâtiments anciens souvent isolés par le plancher et le comble (les combles sont généralement habités aujourd'hui) adoptent de nouvelles formes d'occupation nécessitant de repenser l'enveloppe isolante du bâti ancien. L'Implantation en double mitoyenneté offre d'emblée une moindre déperdition par les pignons. Plus loin, la transmission de chaleur d'un édifice à l'autre participe à un équilibrage collectif par les mitoyennetés des besoins en chauffage par principe d'accumulation et restitution de la chaleur emmagasinée dans les murs séparatifs.

Il convient de rappeler ici que les déperditions énergétiques les plus importantes se font par la toiture et le sol avec à hauteur en moyenne de 30% des déperditions totales par les planchers hauts et les combles, 25% par renouvellement d'air, 15% par les murs, 5% par pont thermique, 10% par le sol, et 15% par les fenêtres.

Les espaces de combles généralement éclairés uniquement en façade sur rue, maintenaient, au-dessus des espaces de vie, une zone tampon permettant de les isoler du froid provenant des combles. Les ouvertures qui étaient pratiquées en couverture pour apporter une légère lumière complémentaire en cas de bâti non traversant ne dépassaient pas la tabatière traditionnelle, et étaient d'un nombre très limité. Les lucarnes étaient également en nombre restreint.

Même remarque sur les espaces tampons que constituent les caves qu'il convient de conserver avec leur ventilation naturelle comme cela se faisait de manière traditionnelle, et ne pas combler les soupiraux.

Une cave dont le soupirail est condamné devient un espace humide insalubre, propice au développement de champignons, moisissures et accumulation d'eau dont les effets risquent fortement d'endommager à plus long terme le reste de l'édifice et de remonter le long du bâtiment.

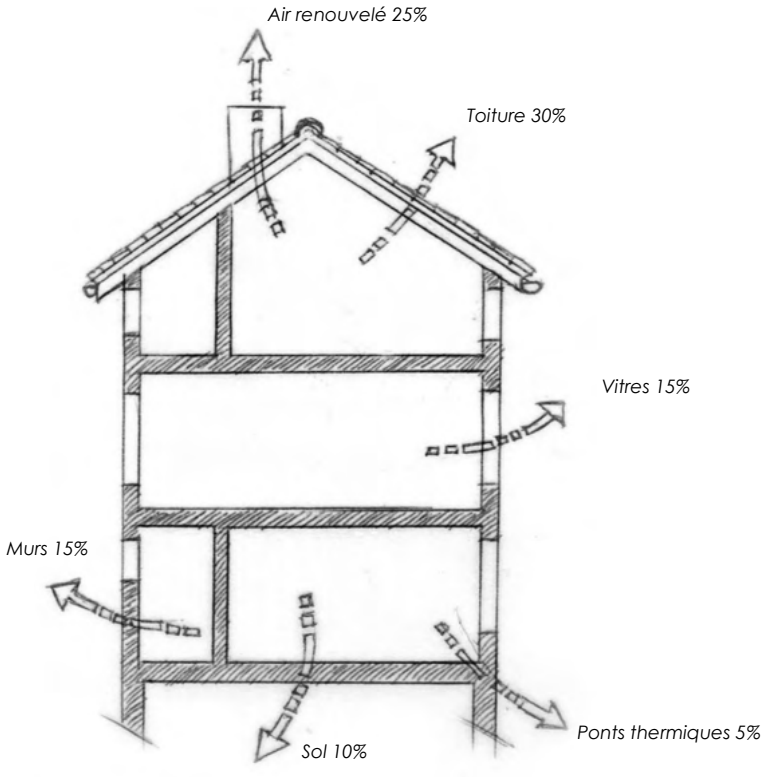


Schéma de principe des déperditions thermiques moyennes dans le bâti ancien

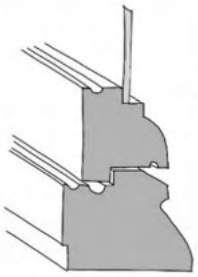
Si l'on considère l'impact financier au regard des gains espérés en termes d'économie d'énergie, un travail de diagnostic fin du bâti ancien et de ses qualités existantes s'impose avant toute intervention décidée dans l'urgence.

Ainsi, assurer une isolation perspirante et continue des parois couplée à une ventilation adaptée permettra dans un premier temps d'éviter l'écueil de dispositifs techniques couteux et complexes qui ne répondent pas entièrement au sujet et dont l'entretien reste incertain (pompes à chaleur inadaptées, panneaux solaires mal dimensionnés, systèmes d'osmose ou filtres fantaisistes et inefficaces…etc)

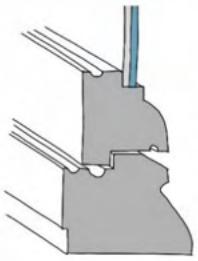
Poursuivre l'intervention par une restauration des menuiseries respectueuse des éléments en place ou leur remplacement sous réserve d'une qualité d'aspect équivalente complétera de manière bénéfique le confort de vie dans les locaux en tenant compte de la qualité du bâti concerné tout en limitant les frais occasionnés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

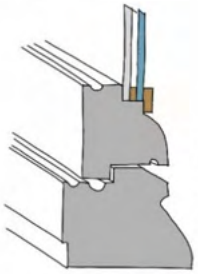
Amélioration des performances thermiques ou accoustiques d



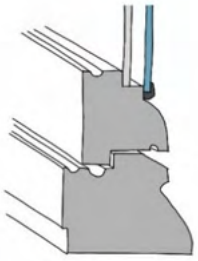
1. Menuiserie existante.



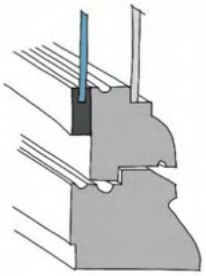
2. Remplacement des vitrages existants par des vitrages isolants minces qui seront logés dans les feuillures existantes. Il existe des vitrages minces avec de très bonnes performances énergétiques ou acoustiques.
Avantages : conservation intégrale de la menuiserie et de ses petits bois.



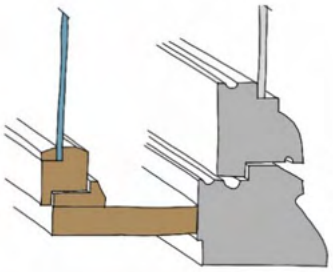
3. Remplacement par du double vitrage : dans ce cas, les feuillures sont retaillées et le nouveau vitrage est maintenu par un cadre en applique sur l'ouvrant à l'extérieur.
Avantage : très bonne performance énergétique ou acoustique.



4. Mise en oeuvre de survitrage extérieur.



5. Mise en oeuvre de survitrage intérieur.
Avantages : préservation intégrale de la menuiserie et de son vitrage.
Inconvénient : selon les systèmes de fermeture (espagnolette par exemple), la mise en oeuvre côté intérieur peut parfois s'avérer difficile.

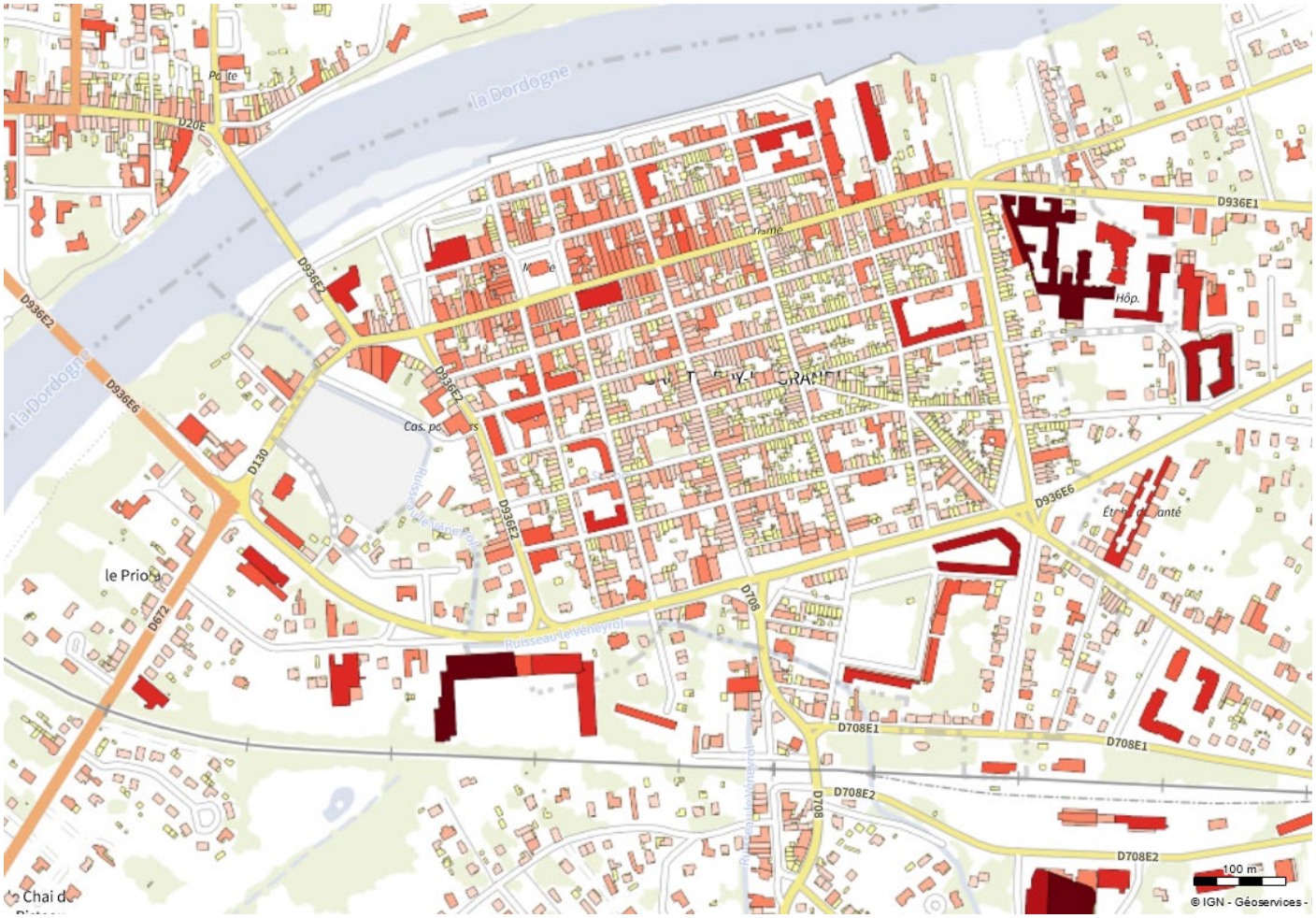


6. Mise en oeuvre d'une double fenêtre intérieure.
Avantage : aucune intervention sur la menuiserie existante, préservation totale de l'aspect extérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

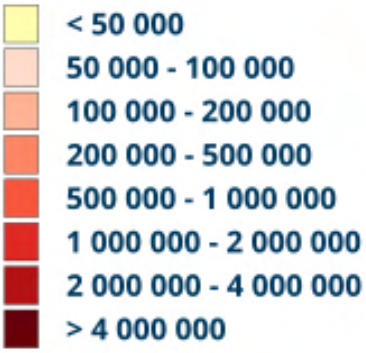
7.4 BATI ANCIEN ET DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

7.4.1 POTENTIEL SOLAIRE DU CADRE BATI



Source IGN-GEOSERVICES-CEREMA

La cartographie ci-dessus représente une estimation simplifiée du potentiel solaire en toiture exprimé en Wh/an. Pour chaque emprise bâtie, la valeur fournie est une estimation de l'énergie solaire reçue sur des panneaux photovoltaïques qui seraient installées sur toiture. Cette estimation ne tient pas compte des effets de masques et ne constitue qu'une information à titre indicatif et ne saurait se substituer à des estimations réalisées via des méthodes plus avancées et précises.



Le présent calcul est fait à partir d'un ensoleillement moyen annuel corrigé en fonction de la pente de la toiture et de l'Azimuth du bâtiment.

Cet aperçu permet déjà de repérer les édifices les plus avantageux en matière d'exploitation de l'énergie solaire via panneaux photovoltaïques sur l'ensemble de la commune.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.4.2 DISPOSITIFS TECHNIQUES RELATIFS AU CONFORT THERMIQUE ET AUX DEPERDITIONS THERMIQUES

7.4.2.1 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'isolation par l'extérieur du bâti ancien est souvent très néfaste pour les qualités architecturales et esthétiques : modification de la profondeur des ouvertures de la façade et disparition des décors.

Il est important de ne pas sur-isoler le bâti : d'une part, une bonne hygiène impose une bonne ventilation des habitations ; d'autre part, il faut respecter les caractéristiques des matériaux utilisés dans le bâti ancien (pans de bois, pierre calcaire), qui sont en principe perméables à l'eau et doivent respirer, sous peine de s'humidifier et de pourrir. Ce mode d'isolation sera possible si la modénature de façade ne présente pas d'intérêt patrimonial. Une alternative d'isolation par l'extérieur au moyen d'un enduit chaux chanvre adapté au bâti pourra néanmoins être envisagée.

Problèmes éventuels de l'isolation extérieure :

- Le débordement de la couverture, la diminution de l'ensoleillement.

- La modification de la profondeur des ouvertures qui peut dénaturer les façades.

- Des raccords parfois difficiles avec les bâtiments voisins.

- Les pieds d'Immeubles concernés souvent oubliés et mal isolés, générant des ponts thermiques

7.4.2.2 INTERVENTION SUR LES VITRAGES

7.4.2.2.1 LES VERRES EPAIS

Le maintien des menuiseries anciennes, rénovées et restaurées (correction de l'étanchéité à l'air et à l'eau), peut être l'occasion de remplacer les vitrages anciens, dont l'épaisseur entre 1 et 3 mm ne permet pas d'apporter de correction thermique.

Plusieurs fabricants ont développé des verres plus épais. Il arrive également sur le marché des systèmes de double-vitrage très fins avec une lame de polymère entre les deux verres. Il convient de voir la pérennité de ce type de mise en œuvre et son comportement après une exposition prolongée au soleil. Il s'agit donc d'une amélioration thermique et non d'une véritable isolation, cela peut également permettre de limiter la nuisance sonore, notamment sur les rues passantes et la proximité des infrastructures comme les différents ponts qui surplombent souvent des habitations.

7.4.2.2.2 LES DOUBLES FENETRES

Dans le cas où il est techniquement et architecturalement possible d'intégrer une double fenêtre, celle-ci permet à la fois le maintien d'une fenêtre ancienne et l'apport d'une véritable isolation thermique :

- soit par la mise en place d'une seconde fenêtre à simple vitrage,
- soit par la mise en place d'une fenêtre à double vitrage mince.

Leur mise en œuvre oblige à vérifier que les dispositifs d'ouverture soient maintenus, afin que la seconde fenêtre puisse correctement s'ouvrir et que les volets extérieurs puissent être manœuvrés. Les double-fenêtres doivent être intégrées en intérieur à l'arrière de la fenêtre.

7.4.2.2.3 LES VOLETS INTERIEURS, EXTERIEURS ET PERSIENNES

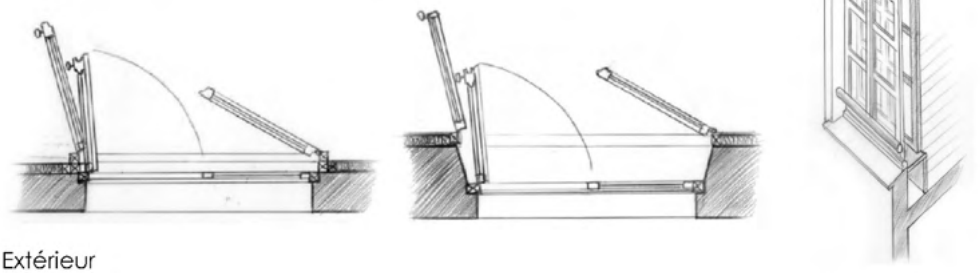
Il est également possible d'installer des volets intérieurs, comme il en existe sur certains bâtiments de type hôtels particuliers ou demeures, ou simplement des rideaux épais, qui auront un pouvoir isolant intéressant.

Les contrevents et persiennes sont à maintenir : en plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleur en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

DOUBLE FENETRAGE EN FEUILLURE PAR L'INTERIEUR

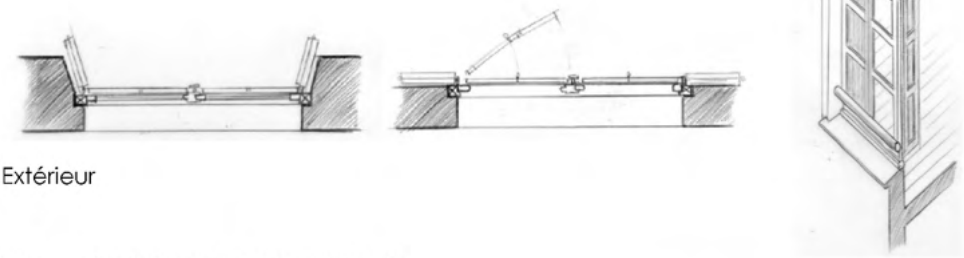
Intérieur



Extérieur

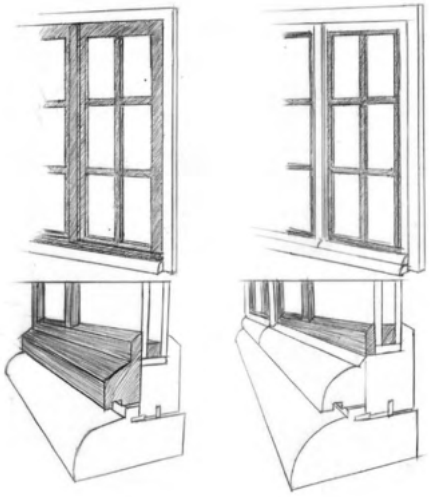
VOLET INTERIEUR EN FEUILLURE

Intérieur



Extérieur

DOUBLE VITRAGE EN REMPLACEMENT D'UN SIMPLE VITRAGE

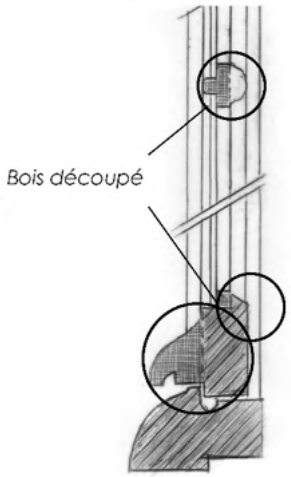


Mise en œuvre par Découpe et recouvrement

Mise en œuvre par pose avec parclose

Moins onéreuse que le remplacement complet des fenêtres, cette méthode de remplacament du vitrage n'affecte ni le bâti de la fenêtre ni sa face intérieure.
La seule finition consiste en la peinture du côté extérieur des ouvrants.

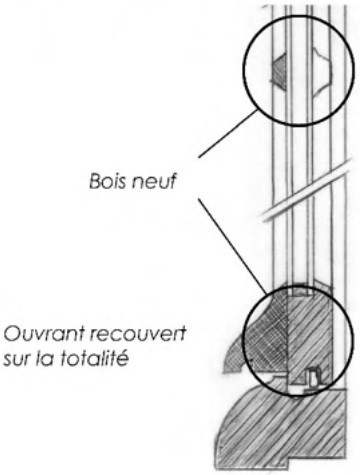
Agrandissement de la feuillure en largeur et en profondeur



simple vitrage

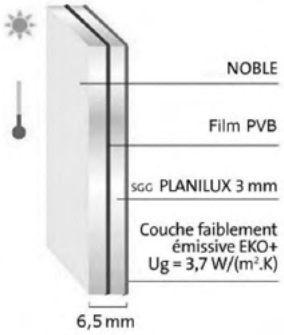
Recouvrement complet « tout bois » à l'extérieur avec un cadre qui contribue à rigidifier le vantail ancien.
Si le cadre est suffisamment épais, le double vitrage est mis en place avec seulement des parcloses.
Epaisseur double vitrage 18mm (ITR 4/10/4 avec gaz argon) Ug = 1,5 w/(m2.k)
Source Maisons paysannes de France et société DVRENOV.
Voir: https://www.dvrenov.com et http://www.restorisol.com

Petit bois extérieur avec chanfrein similaire à l'ancien mastic



double vitrage parc recouvrement

VITRAGES ISOLANTS MINCES EN REMPLACEMENT D'UN SIMPLE VITRAGE



NOBLE RESIST EKO fabriqué par Saint- Gobain, Verrerie de Saint-Just : simple vitrage feuilleté combinant finesse, sécurité, filtrage des UV, et isolation thermique. Epaisseur 6,5 mm.
Ug = 3,7 w/(m2.k).

En comparaison :
simple vitrage ordinaire Ug = 6 w/(m2.k)
double vitrage 4/16/4 argon Ug = 1,1 w/(m2.k)

FINÉO fabriqué par AGC Glass Europe (Belgique) : vitrage isolant alliant les qualités thermiques du triple vitrage et l'épaisseur et la légèreté du simple vitrage, conçu pour s'intégrer dans les châssis existants à simple vitrage. Epaisseur 6 mm. Ug = 0,7 w/(m2.k).
Voir : https://www.fineoglass.eu/fr/

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.4.3 DISPOSITIFS TECHNIQUES RELATIFS A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

La production d'énergie d'origine renouvelable au sein de la Communauté de communes, est essentiellement axée autour de la valorisation du bois énergie, notamment via les chaufferies, et le photovoltaïque qui se développe.

7.4.3.1 BOIS ENERGIE

La production réelle de bois-énergie sur le territoire du Pays Foyen n'est pas connue avec précision, du fait notamment de la multitude des sources et de l'importance d'un marché parallèle. En l'absence de données exhaustives locales sur cette production, une approche comparative aux données régionales a été menée, au prorata de la surface boisée du territoire. Celle-ci représente environ 3 134 ha, soit 14% de son territoire (majoritairement de feuillus), d'où une production estimée à 13 200 MWh (5 200m² équivalent bois rond).

Au sein de la Communauté de Communes, le gisement bois énergie constitue un atout majeur pour la production endogène d'énergies renouvelables. A l'échelle départementale, la forêt y recouvre environ 473 000 hectares sur 46.4 % du territoire permettant de disposer de combustible à proximité du territoire communal.

7.4.3.2 PRODUCTION D'ELECTRICITE PRIMAIRE

Le territoire ne présente aucune éolienne ni installation hydroélectrique, seule est détaillée ici l'énergie solaire photovoltaïque.

7.4.3.3 ENERGIE SOLAIRE PHOTOVOLTAIQUE

La puissance raccordée au 31 décembre était de 0.4 MWc. Le solaire photovoltaïque ayant connu une forte croissance ces dernières années, la puissance a été multipliée par 10 entre 2009 et 2015, et s'est accrue encore davantage depuis, avec au bas mot 2MWc installés, en 2016, notamment via la construction de la centrale de Pineuilh en autoconsommation (500kWc) et de celle de Port-Sainte-Foy (1,5 MWc). La puissance ainsi installée fin 2016 est estimée au minimum à 2.43 MWc.

Depuis, un projet de parc solaire photovoltaïque sur une propriété communale assurant la production de 11.5 Mwc (sur 8,9 ha d'occupation) et 12,9 Mwc (sur 10,1 ha d'occupation) va voir le jour sur le site de l'aérodrome local. La production envisagée équivaut à la consommation électrique moyenne de 6 000 personnes au regard de la population actuelle de Sainte-Foy-La-Grande soit 2665 habitants en 2020.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Les campagnes de terrain, l'inventaire des situations architecturales, urbaines et paysagères du site d'étude et leur confrontation aux études urbaines déjà réalisées ainsi qu'au diagnostic de la ZPPAUP permet de proposer une analyse renouvelée des éléments structurants de ce territoire.

Quatre aspects complémentaires participent à lecture actualisée de l'espace urbain patrimonial :

- La structure de l'espace urbain/paysager dans sa disposition et ses fonctions
- L'appropriation des espaces vécus et les pratiques sociales
- La matérialité des espaces urbains/paysagers comme éléments générateurs d'un cadre de vie qualitatif.
- Les potentiels de renouvellement urbain et de valorisation de l'espace patrimonial

De cette lecture, trois types de territoire d'enjeux peuvent être identifiés :

- Les territoires d'enjeux à dominante paysagère
- Les territoires d'enjeux à dominante urbaine
- Les territoires d'enjeux à dominante architecturale

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.1 L'ESPACE URBAIN ET PAYSAGER DANS SA DISPOSITION ET SES FONCTIONS

8.1.1 LES ABORDS DE L'ESPACE URBAIN ET LES COMPOSANTS DE L'ARMATURE PAYSAGERE

8.1.1.1 LA DORDOGNE COMME INTERFACE ENTRE VILLE ET NATURE

La ville de Sainte-Foy-la-Grande se développe sur la rive gauche de la Dordogne offrant à l'instar de Port-Sainte-Foy sa voisine, un développé urbain de front bâti dense donnant sur les berges de la rivière. Ce dispositif s'inscrit en alternance avec le paysage perçu des rives densément boisées du cours d'eau. Les perspectives qui en découlent, mêlent des percées visuelles de grande valeur dont les séquences paysagères à dominante végétale et minérales participent à la qualité des lieux.

Plusieurs franchissements marquent de leur emprise le paysage visuel de cette interface entre ville et nature.

8.1.1.2 LA PERIPHERIE URBAINE IMMEDIATE

Constellé d'un vaste tissu pavillonnaire, la périphérie de Sainte-Foy marque une singularité flagrante entre cœur de ville historique dessiné et conçu comme un ensemble urbain cohérent et extensions urbaines récentes sans plan directeur organisant les espaces bâtis, établis au gré des opportunités foncières.

8.1.1.3 LES RUPTURES URBAINES

Voie ferrée, grands boulevards, vastes giratoires, sont autant d'éléments dont le tracé et l'emprise formalisent une rupture et/ou des seuils urbains. Cette configuration implique des conditions supplémentaires à l'occupation du territoire :

- Nœuds de transition d'un espace urbain à un autre (pont, passage)
- Affirmation des différences et des particularités d'un espace urbain à l'autre
- Difficultés de remaillage du tissu urbain

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.1.2 LES ENTREES DE VILLE ET LE CŒUR DE VILLE HISTORIQUE

Le parcours et l'analyse des séquences urbaines des différents itinéraires d'entrée de ville ont permis d'identifier trois types d'itinéraires :

- L'itinéraire de franchissement et de seuil urbain.
  C'est le cas des arrivées depuis port-Sainte-Foy au Nord-est, en passant par les ponts franchissant la Dordogne. Ce type d'itinéraire offre une matérialité de l'entrée de ville forte et démonstrative, aboutissant au seuil urbain constitué par l'ensemble des articulations correspondant pour la plupart aux anciennes portes de l'enceinte fortifiée.

  Depuis le Sud, le parcours d'entrée de ville depuis les espaces commerciaux de Pineulh et le tissu résidentiel des lotissements de ce secteur se caractérise par le franchissement de la voie ferrée pour aboutir place Broca, vaste carrefour sans qualification particulière et porte d'entrée sud de la bastide.

- L'itinéraire linéaire.
  Son parcours voit le passage d'un espace bâti diffus morcelant les espaces agricoles vers un linéaire de bâti résidentiel discontinu, accompagné d'alignements arborés marquant la perspective d'entrée de ville. Il s'agit des itinéraires Ouest aboutissant aux boulevards ceinturant la bastide. A proximité de l'établissement hospitalier de Sainte-Foy, la présence du jardin public et de la place de la halle aux cochons offrent une articulation sur le front bâti de la bastide comme une ouverture vers le paysage des berges de la Dordogne.

- La gare de chemin fer comme porte d'entrée de la ville bastide.

8.1.3 LA TRAME URBAINE ET LE PARCELLAIRE

Conformément aux principes généraux de composition des bastides ou approchant, Sainte-Foy-la-Grande ne fait pas grande exception dans le dessin de sa trame urbaine, qu'il s'agisse de la position géographique de la place d'arme et de l'église ou plus globalement du tracé des ilots et de son parcellaire. L'étude de la trame urbaine historique et son évolution feront l'objet d'une analyse plus approfondie ultérieurement. A ce stade de l'étude nous pouvons déjà faire émerger quelques-unes des principales caractéristiques de la composition urbaine :

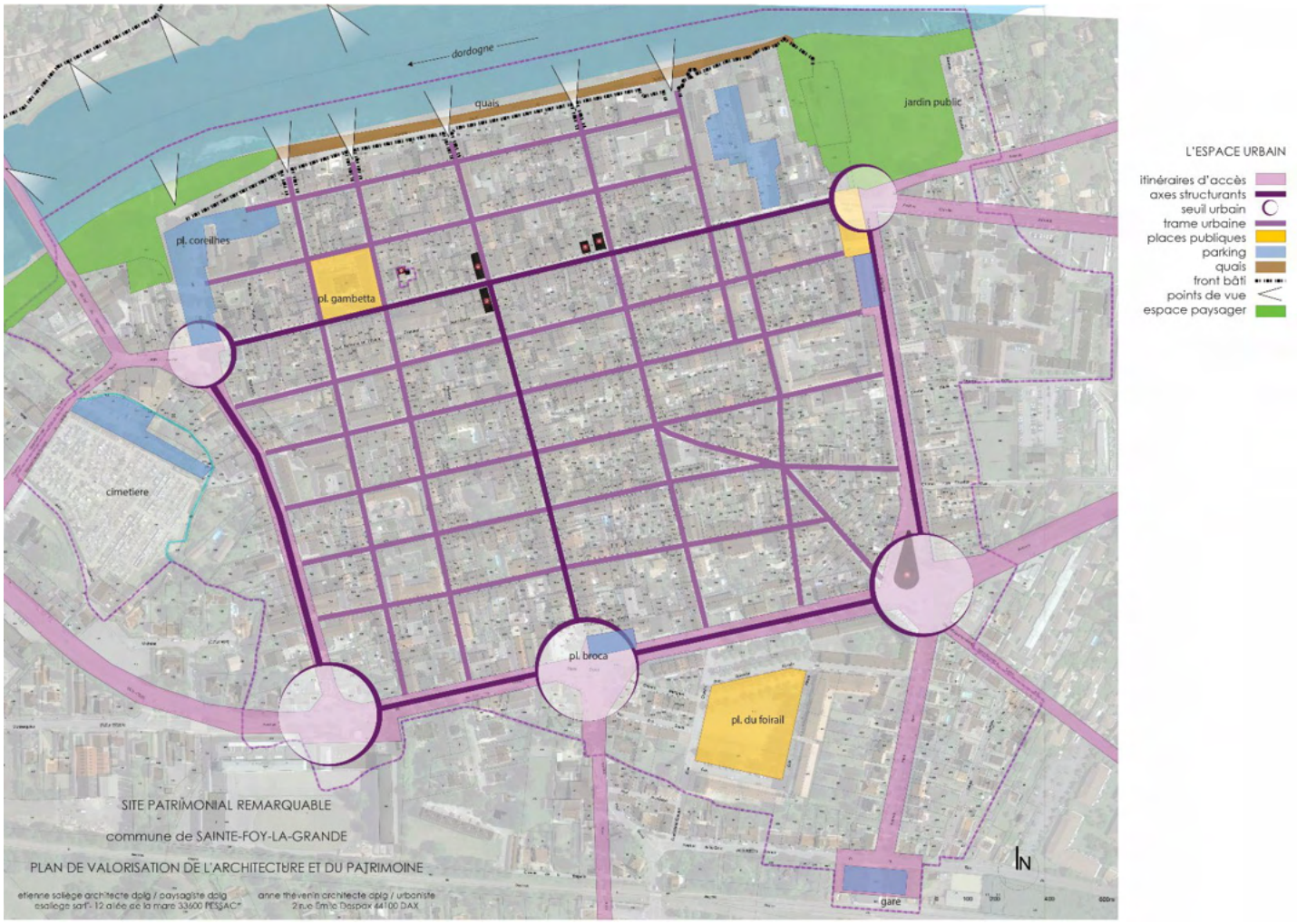
- un tracé en majeure partie orthogonal
- une orientation se rapprochant des axes géographiques nord-sud est-ouest
- une partition des ilots par division géométrique suivant le principe de segmentation par diagonale
- deux types d'ilots (des ilots rectangulaires (entre 90 et 115 m de long par 40 à 50 m de large environ, des ilots carrés formés par un demi ilot rectangulaire)
- un parcellaire bilatéral en lanière très effilé
- un retournement du parcellaire en extrémité d'ilot pour certains ilots
- une trame viaire hiérarchisée (rues principales, voies secondaires, passages, androne)
- l'hypothèse d'espaces collectifs de cœur d'ilot (présence d'un puits, d'un four banal…etc.)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.1.4 LES ESPACES PUBLICS MAJEURS

Ces éléments et leur analyse permettent d'identifier le support physique des centralités urbaines structurantes. Il s'agit d'espaces de vie collective fédérateurs dont le traitement et la valorisation dans leur configuration et leur évolutivité conditionne la qualité du cadre de vie urbain. Sainte-Foy-la-Grande bénéficie d'un réseau d'espaces publics dont la répartition amène à formuler plusieurs remarques :

- Une répartition majoritairement suivant un axe est-ouest en partie nord de la bastide
- Des ilots de centralité isolés comme la place du foirail
- Des espaces paysagers publics en position d'articulation urbaine ou de ceinture urbaine (jardin public, trame végétale des boulevards, espaces plantés des abords des berges de Dordogne…)
- Un espace des quais et des berges de la Dordogne peu valorisé et peu approprié.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.2 L'APPROPRIATION DES ESPACES VECUS ET LES PRATIQUES SOCIALES

8.2.1 LES ESPACES COMMERCIAUX ET LES ESPACES EVENEMENTIELS

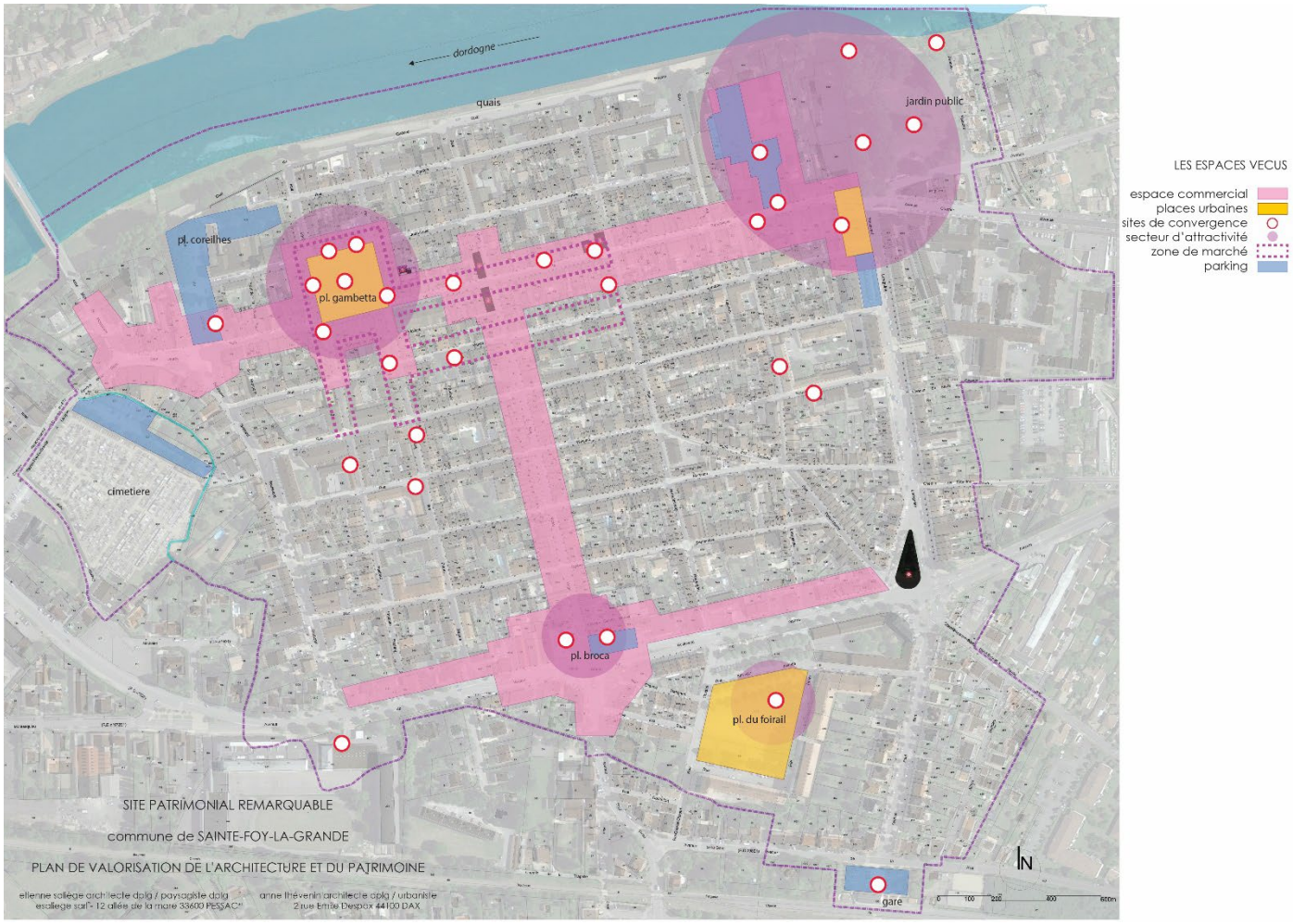
Il s'agit du tissu commercial installé et de l'emprise du marché hebdomadaire.

Réparti suivant l'axe majeur Est-Ouest, de la rue de la République et l'axe Nord-Sud de la rue Victor Hugo, ces espaces constituent un support d'ensemble qualifiant l'espace public :

- Un paysage urbain commercial à traiter
- Des itinéraires et une qualification dans le traitement des espaces urbains rencontrés
- Une gestion des flux et des circulations comme du stationnement
- …

8.2.2 LES SITES DE FREQUENTATION RECURRENTE ET LES PÔLES D'ATTRACTIVITE

Leur répartition permet d'identifier géographiquement les pôles d'attractivité comme les lieux de fréquentations récurrentes au sein de la bastide au-delà de l'unique fonction commerciale. Ils complètent donc la lecture des pôles commerciaux afin de saisir les variétés d'usages et de pratiques sociales de l'espace urbain.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.3 LA MATERIALITE DES ESPACES URBAINS ET PAYSAGERS

8.3.1 LES PERSPECTIVES URBAINES CADREES ET LES POINTS DE VUE PANORAMIQUES

Ces éléments correspondent aux points de vue structurant du paysage urbain. Ils regroupent des marqueurs du patrimoine architectural urbain et paysager significatifs dont la valeur d'ensemble forge la qualité de l'espace urbain. Il s'agit notamment :

- des vis-à-vis et panoramas depuis les berges de la Dordogne
- des percées visuelles depuis les rues nord-sud offrant un fond de perspective boisé
- de l'espace d'emprise des boulevards et de leurs abords
- des perspectives d'entrée de ville sur les seuils urbains et le cœur de ville historique

A l'échelle urbaine, la caractérisation typologique permet d'inventorier, situer et faire ressortir les éléments architectoniques prépondérants dans la lecture de l'espace urbain patrimonial. Deux cas de figure ont pu être identifiés :

- Les perspectives urbaines patrimoniales uniformes
- Les perspectives urbaines patrimoniales éclectiques

8.3.1.1 Les perspectives urbaines patrimoniales uniformes

La permanence de certains de ces éléments d'architecture apporte ainsi une cohérence fondamentale dans la lecture du paysage urbain concerné. Il s'agit notamment :

- des alignements de façades et des continuités bâties (épannelage, volumétrie, hauteur…)
- des répétitions strictes du même type bâti (ensemble linéaire de bâti participant à l'unité et la cohérence urbaine d'une perspective sur une rue ou une place)
- des continuités de détails architecturaux (bandeaux, frises, corniches, avancées de toiture)

8.3.1.2 Les perspectives urbaines patrimoniales éclectiques

Un autre cas de figure est néanmoins largement présent. Il se présente sous la forme de perspectives urbaines construites autour d'un mélange plus ou moins foisonnant de plusieurs types bâtis, ou rassemblant du moins des caractéristiques architecturales diversifiées en un même lieu. Ce cas de figure révèle aussi un autre aspect de la richesse du patrimoine urbain comme :

- des alignements de façades et des variations d'épannelage et de volumétrie.
- des répétitions strictes du même type bâtis associées à des variantes de type ou à d'autres types bâtis.
- des continuités de détails architecturaux parfois entrecoupés par d'autres dispositifs de décoration par endroit.

8.3.2 LES FRONTS BÂTIS ET LES SEQUENCES URBAINES

Il s'agit de séquences de constructions qui s'inscrivent dans une continuité urbaine et architecturale forte et qui forment des ensembles bâtis remarquables. Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur leur composition urbaine

Ils correspondent généralement à un ensemble de bâtisses présentant une homogénéité tant dans sa morphologie architecturale que dans sa forme parcellaire marquée par des campagnes de construction bien définies dans le temps. Ces séquences nous permettent de mieux appréhender l'histoire de la ville et son évolution morphologique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.3.3 LA TRAME VEGETALE ET LE COUVERT ARBORE

Les ensembles arborés constituent un élément majeur de la qualité des espaces publics de la bastide. Selon leur configuration et leur position géographique, les espaces paysagers et arborés participent à la qualification des espaces rencontrés. Plusieurs types peuvent être cités :

- Les espaces paysagers d'interface (linéaire boisé organique en ripisylve de Dordogne)
- Les parcs, squares et jardins publics (espaces paysagers architecturés en articulation urbaine)
- Les mails et les alignements (boulevards, places, rues arborées…)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.4 MENACES CONCERNANT LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

8.4.1 MENACES CONCERNANT LE PATRIMOINE URBAIN ET PAYSAGER

8.4.1.1 LE PARCELLAIRE HISTORIQUE ET LE VELUM DE TOITURE

Avec les dernières phases d'urbanisation récentes et de densification de la bastide, les cœurs d'ilots verts disparaissent, remplacé par des espaces bâtis de complément, en extension des édifices donnant sur la rue.

De manière concomitante, la constitution d'unités foncières développées sur plusieurs parcelles contigües peut concourir à un traitement des séquences de façades sur rue ne tenant plus compte de l'épannelage des séquences urbaines.

Ces éléments auxquels le patrimoine urbain est confronté doivent être pris en compte dans le cadre de la protection comme de la valorisation de l'image patrimoniale de la bastide.

8.4.1.2 L'ESPACE URBAIN ET LE COUVERT VEGETAL

Le devenir des espaces urbains constitue un enjeu environnemental fondamental dans un contexte de lutte contre les ilots de chaleur et de participation à l'amélioration du cadre de vie. Largement soumis aux conséquences néfastes de la minéralisation des espaces, le tissu urbain doit recouvrir sa capacité à recevoir des espaces qualitatifs et résilients. Ceci suppose :

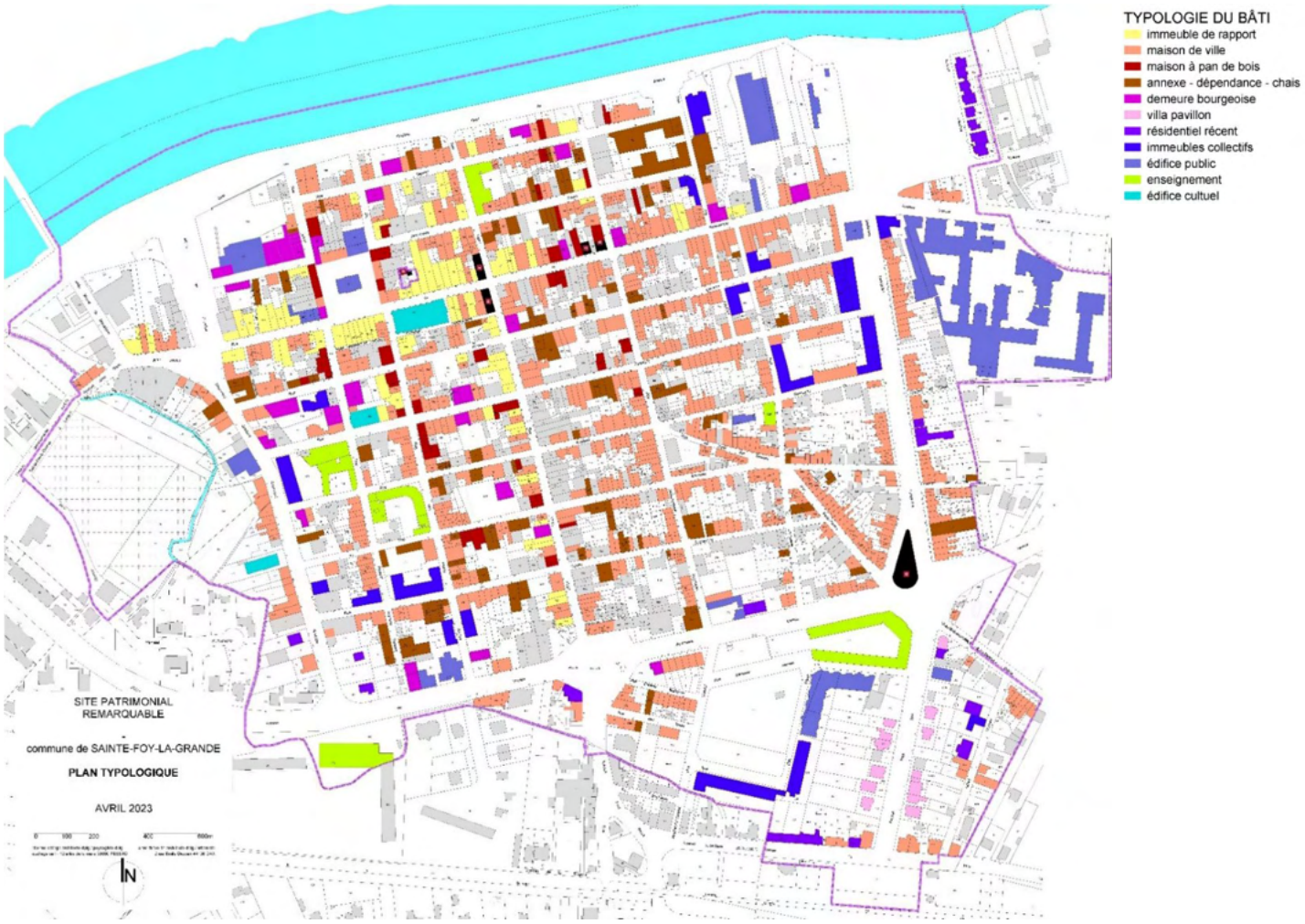
- une restitution et un enrichissement des espaces arborés et maintien du caractère patrimonial (mails, boulevards, places, espaces interstitiels) par des plantations arborées à grand développement,
- une déminéralisation des sols imperméabilisés,
- une gestion des albédos favorisant la diminution des températures dans l'espace urbain,
- une végétalisation des sols et des élévations bâties concourant à la biodiversité végétale et animale.

8.4.1.3 LA PLACE DE L'AUTOMOBILE

La répartition des masses de véhicules, leur répartition isochronique dans l'espace urbain, le renouvellement régulé du temps de stationnement comme le traitement qualitatif des espaces dédiés au stationnement sont des éléments permettant de minimiser la menace actuelle que constitue la place désordonnée de l'automobile sur le territoire communal.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble favorisant la multiplicité des fonctions et des usages associés à ce type d'équipement, la réalisation d'espaces de stationnement multiusages, résilients et qualitatifs participera à la valorisation des lieux et de leurs abords.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.4.2 MENACES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI ET SA PERENNITE

Plusieurs menaces concernant le patrimoine bâti comme le bâti ancien en général sont actives sur le territoire.

8.4.2.1 ETAT SANITAIRE, ENTRETIEN COURANT, DEGRADATION, VACANCE ET ABANDON

L'absence d'entretien courant et/ou l'abandon du bâti implique logiquement l'apparition progressive de désordres légers puis conséquents sur l'édifice s'ils ne sont pas rapidement traités. Les malfaçons en dépit des règles de l'art en matière de restauration causent aussi des altérations du patrimoine considéré susceptibles d'impliquer de sinistres futurs sur un édifice donné.

8.4.2.2 MACONNERIES ET STRUCTURES

Les rejointoiements sur maçonnerie pierre à l'aide de mortier ciment notamment concourent à la dégradation avancée des structures porteuses. La combinaison de plusieurs modes constructifs sans conception raisonnée d'ensemble peut concourir à des désordres importants. Les exhaussements ou affouillements sont aussi des interventions pouvant fréquemment causer d'importants désordres.

8.4.2.3 TRAITEMENT DES REVETEMENTS DE FACADE

L'utilisation d'enduits étanches à base de ciment ou autres intrants aux propriétés similaires bloquent la migration des flux de chaleur comme de vapeur d'eau dans le corps de structure des murs impliquant désordres et sinistres graves. De même l'utilisation de peintures sur maçonnerie implique une dégradation irréversible des pierres et de leur couche de calcite protectrice comme sur les éléments en bois lorsque la peinture n'est pas adaptée.

Les bardages réalisés à partir de matières composites et/ou plastiques ne permettent pas de répondre aux exigences patrimoniales attendues et impliquent selon les mêmes phénomènes un blocage de la perspiration des murs entrainant à terme des pathologies structurelles graves.

8.4.2.4 MODIFICATIONS ET CREATIONS DE PERCEMENTS, EVOLUTION DES MENUISERIES

La transformation des percements vernaculaires (plus hauts que larges) au profit de gabarits plus larges et plus proches du dimensionnement d'un carré a impliqué la perte de nombreux éléments patrimoniaux issus des baies traditionnelles aujourd'hui disparues ou dénaturées. Ceci à provoquer la dégradation de l'ensemble de la composition des façades et la perte de lecture des élévations de l'édifice.

La création de percements sans ordonnancement d'ensemble participe du même phénomène dégradant pour le patrimoine bâti. Le changement de menuiserie pour des modèles industriels sans rapport avec la menuiserie d'origine ou l'édifice et sa période de construction complète les nombreuses dénaturations constatées sur les édifices rencontrés.

8.4.2.5 TOITURES ET COUVERTURES

La transformation des profils de toitures ou le remplacement des couvertures vernaculaires par des éléments provenant d'un langage issu du tissu pavillonnaire représente une des dénaturations possibles des toitures et des couvertures.

La tendance actuelle visant à peindre en blanc les toitures afin de lutter contre les pics de chaleur (roof cooling) en constitue une autre dont on doit tenir compte (encrassement, écaillement, dégradation des couvertures, fuites…etc)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.5 LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE VALORISATION DE L'ESPACE PATRIMONIAL

Cet aspect de la lecture du territoire de Sainte-Foy-la-Grande s'intéresse à la capacité de valorisation des espaces par la transformation de l'espace urbain. La bastide bien que particulièrement dense dispose d'un potentiel de valorisation au regard des disponibilités foncières offertes par :

- La maîtrise foncière publique de terrains stratégiques (site du cinéma et ses abords)
- La présence de vastes espaces publics à valoriser
- Un potentiel foncier par curetage des cœurs d'ilots
- Un potentiel foncier par restructuration des ensembles d'habitat collectifs

8.6 SYNTHESE DE LECTURE DU TERRITOIRE

De cette lecture architecturale urbaine et paysagère trois types de territoire d'enjeux peuvent être identifiés :

- Les territoires d'enjeux à dominante paysagère
- Les territoires d'enjeux à dominante urbaine
- Les territoires d'enjeux à dominante architecturale

Chaque site identifié comme recélant un intérêt patrimonial et doté d'un potentiel de valorisation et de développement avéré, entre pleinement dans une de ces trois catégories, selon la nature dominante des enjeux qui s'y exercent. Par souci de clarté, les enjeux patrimoniaux identifiés ont donc volontairement été scindés en trois types d'enjeux : enjeu urbain, enjeu paysager, enjeu architectural. Naturellement, cette classification conserve une certaine souplesse, afin de préciser au mieux les caractéristiques de chaque site. C'est pourquoi les sites patrimoniaux structurants, s'ils conservent une dominante d'enjeu caractérisée, ne sont pas moins dépourvus d'intérêt pour les catégories d'enjeux restantes.

8.6.1 TERRITOIRES D'ENJEUX A DOMINANTE PAYSAGERE

Ces territoires correspondent à :

- l'ensemble des berges de la Dordogne et leurs abords
- Le site du jardin public
- L'ensemble des quais et des berges de rivière
- Le site des allées de Coreilhes

Ces sites et leur valorisation participent à l'articulation des espaces urbains majeurs de la bastide. Ils constituent la façade belvédère de la ville et assurent le lien entre l'espace urbain de Sainte-Foy, la rivière et ses deux rives ainsi que le paysage environnant de Port-Sainte-Foy et ses abords. Au-delà, la qualification des perspectives depuis les itinéraires d'entrée de ville constitue de même un enjeu paysager et urbain.

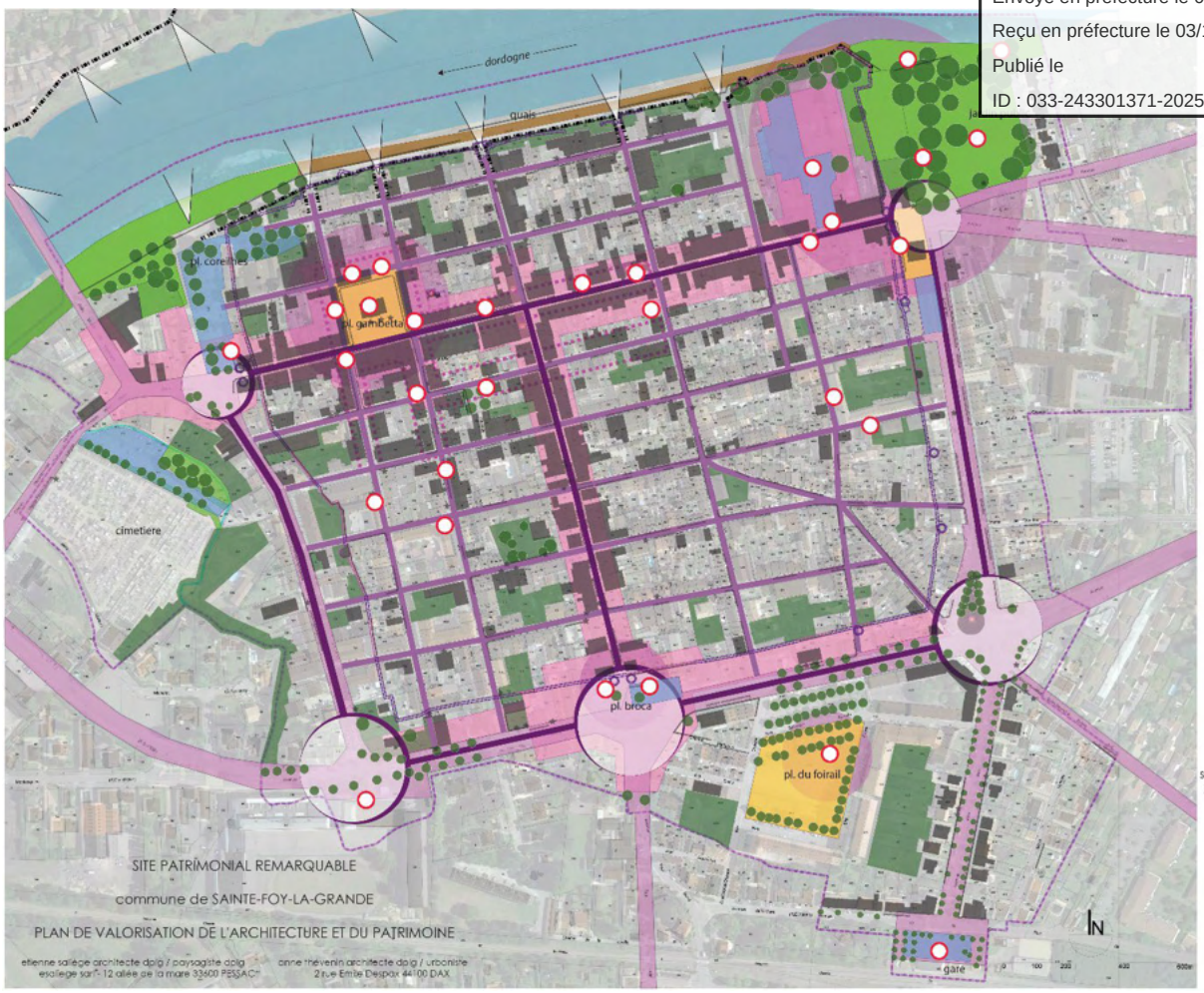
8.6.2 TERRITOIRES D'ENJEUX A DOMINANTE URBAINE

Il s'agit de l'ensemble urbain constitué par les boulevards ceinturant le cœur de ville historique et les seuils urbains identifiés comme les grands carrefours d'entrée de ville (place Jean Jaurès, place Paul Broca, place de la Halle,…etc.). Ces sites sont complétés par d'autres sites à enjeux tels que la place du Foirail et ses abords, le site de la gare de chemin de fer et l'avenue Paul Bert.

8.6.3 TERRITOIRES D'ENJEUX A DOMINANTE ARCHITECTURALE

Il considère logiquement l'ensemble du site comme gisement du patrimoine architectural présent.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.7 DEFINITION DU PERIMETRE DE SPR ET SUBDIVISION EN SECTEURS

L'emprise du SPR et des secteurs suivent les conclusions du diagnostic selon les territoires d'enjeux identifiés sur le site d'étude.

Dans une logique d'ensemble architectural, urbain et paysager à caractère patrimonial, le périmètre du SPR considère l'ensemble du cœur de ville historique et ses abords, il couvre l'ensemble du territoire de la commune.

La délimitation du périmètre du SPR, sa subdivision en secteurs, le positionnement des points de vue, les immeubles, les espaces et les espaces de projet sont identifiés au document graphique du PVAP, document de gestion du SPR.

- Secteur Cœur de Bastide : Bastide limitée au tracé de l'ancienne enceinte
- Secteur Faubourg : quartiers d'extensions urbaines des XIX° et XX° siècles qui jouxtent l'emprise de la bastide
- Secteur Berges de Dordogne : Quais et bords de Dordogne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

9 BIBLIOGRAPHIE

Bertin-Roulleau P., *Sainte-Foy la Grande, vieilles maisons, vieux documents*, Éditions Féret, Bordeaux, 1927.

Brives H. et Costedoat R., « Un plan des fortifications de Bergerac en 1621 », dans BSHAP 1997-2 (tome 124), p. 275 à 296. **Dont plan de Sainte-Foy la Grande p.290 et commentaire du plan p.293.**

Collectif, *Sainte-Foy la Grande et ses alentours*, actes du XIXe congrès de la FHSO tenu à Sainte-Foy la Grande les 7 et 8 mai 1966, Bordeaux, 1968.

Collectif, *750 ans de la bastide de Sainte-Foy la Grande*, colloque des 3 et 4 décembre 2005, organisé par les Amis de Sainte-Foy et publié par les Éditions de l'Entre-deux-Mers, 2007.

Corriger J., *Sainte-Foy la Grande, 700 ans de souvenirs*, Bordeaux, 1976.

Dossat Y., « Les débuts de la bastide de Sainte-Foy la Grande », dans *Sainte-Foy la Grande et ses alentours*, 1968 (voir ci-dessus), p.7 à 25.

Dossat Y., « Les débuts de la bastide de Sainte-Foy la Grande », dans *Revue Historique de Bordeaux*, 1967, p.33-51.

Douat E., *À propos de la maison-forte de Sainte-Foy la Grande*, 1962.

Drouyn L., *La Guyenne Militaire*, Bordeaux-Paris, 1865 (réédition Laffitte Reprints, 2000), tome I, p. 365-376, tome II, planches 146 et 147.

Faravel S., « L'implantation de l'abbaye de Conques aux confins de l'Agenais, du Périgord et du Bazadais à la fin du XIe siècle », dans *750 ans de la bastide de Sainte-Foy la Grande*, 2007 (voir ci-dessus), p.13 à 32.

Faravel S., « Topographie historique de la bastide de Sainte-Foy la Grande au Moyen Âge : bilan et perspectives », dans *750 ans de la bastide de Sainte-Foy la Grande*, 2007 (voir ci-dessus), p.33 à 50.

Faravel S., Gaborit M. et Lacoste J., *L'Entre-deux-Mers oriental*, volume 7 de la collection *Léo Drouyn, les albums de dessins*, Bordeaux, CLEM, 2001.

Fray F., *Habitat urbain médiéval et de type médiéval. Bergerac, Eymet, Issigeac, Sainte-Foy la Grande*, TER de maîtrise d'Histoire de l'art et d'archéologie, s.d. J. Gardelles, Université Bordeaux-Montaigne, 1971, 2 volumes.

Lamothe P., *Les fortifications de Sainte-Foy la Grande*, Musée du Pays Foyen, 2005.

Lamothe P., *Autour de l'église Notre-Dame de Sainte-Foy*, Musée du Pays Foyen, 1998.

Société historique – *Les amis de Sainte-Foy et de sa région,* *cahiers n° 2-69-72-73- 74-75-76-77-78-112 – galerie photos : patrimoine*

Étude préalable à la mise en place d'une ZPPAUP à Sainte-Foy la Grande, 2004, Dugied V.

Mission d'études, d'assistance et de conseil pour la Revitalisation de la bastide de Sainte-Foy-La-Grande, L'elaboration et la mise en oeuvre du projet urbain, PACT H&D de la Gironde, AID Observatoire, Atelier Arcadie, ProTourisme, LCDU, C2 Studios, Horizon Conseil

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

SITE **P**ATRIMONIAL **R**EMARQUABLE

Plan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

RAPPORT DE PRESENTATION

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET PROJET	APPROBATION
ELABORATION du SPR	Le	Le	Le

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr

Anne Thévenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr

David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère *33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr*

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 LA ZPPAUP 1

1.1 TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN PVAP 2

1.2 BILAN DU DOSSIER DE LA ZPPAUP 2

2 LE PVAP 3

2.1 LE CADRE LEGISLATIF 3

2.2 DISPOSITIONS GENERALES 4

2.3 CONTENU DU DOSSIER PVAP 5

3 PRESENTATION GENERALE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE 6

3.1 SITUATION, GEOGRAPHIE 6

3.2 CONTEXTE HISTORIQUE 6

4 LES PROTECTIONS AU TITRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE, URBAIN ET PAYSAGER 9

4.1 LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI 9

4.2 LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT 10

5 DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL 11

5.1 ETUDE DOCUMENTAIRE 11

5.2 ETUDE DE TERRAIN 11

6 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER 12

6.1 L'ESPACE URBAIN/PAYSAGER DANS SA DISPOSITION ET SES FONCTIONS 12

6.2 L'APPROPRIATION DES ESPACES VECUS ET LES PRATIQUES SOCIALES 15

6.3 LA MATERIALITE DES ESPACES URBAINS/PAYSAGERS 16

6.4 LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE VALORISATION DE L'ESPACE PATRIMONIAL 18

6.5 SYNTHESE DE LECTURE DU TERRITOIRE 19

7 PERIMETRE SPR 21

7.1 SUBDIVISION DU PERIMETRE SPR EN SECTEURS 21

7.2 LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE 22

8 COHERENCE DU PVAP AVEC LE PADD DU PLUI 26

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 LA ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Sainte-Foy-la-Grande a été créée le14/05/2009.

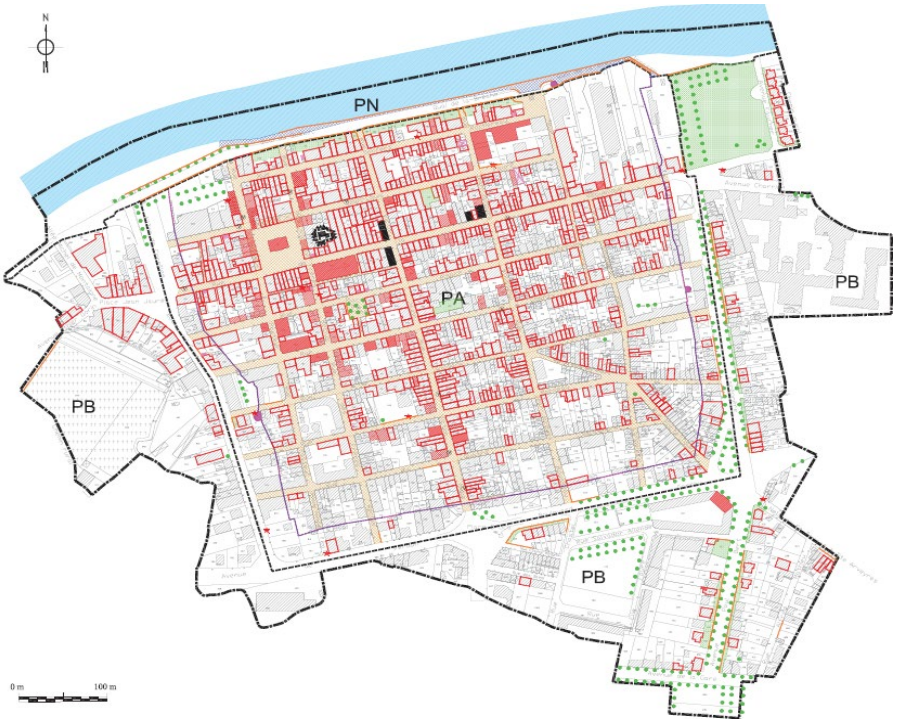
Suite à la promulgation de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) le 7 juillet 2016, la ZPPAUP a été transformée en Site Patrimonial Remarquable (SPR) gérée par le règlement de la ZPPAUP existant.

La ZPPAUP actuelle se subdivise en trois secteurs portés au plan :

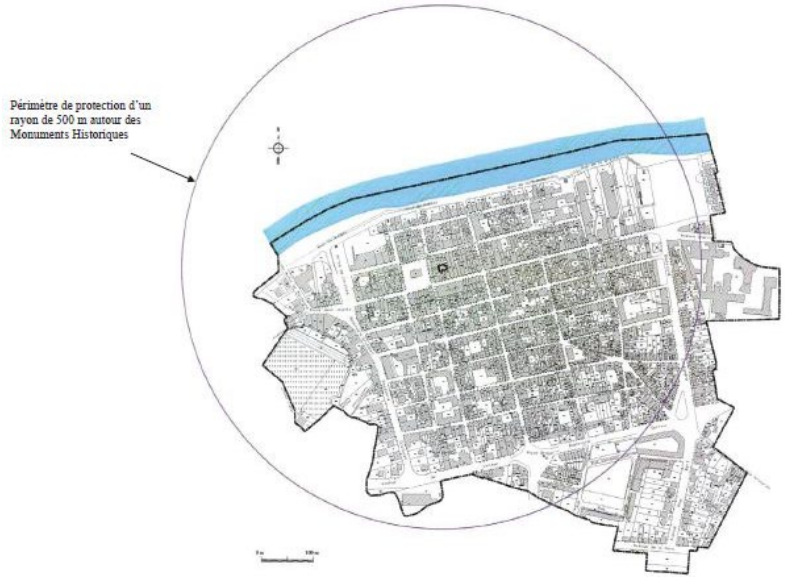
- le secteur PA, zone d'intérêt patrimonial architectural et urbain qui correspond à la ville intra-muros et aux constructions adossées à l'enceinte médiévale.

- le secteur PB qui correspond aux extensions plus récentes (XIXe et XXe siècles), à l'extérieur des boulevards, comprenant du bâti et des équipements (lycée, hôpital…)

- le secteur PN qui correspond à la Dordogne et aux quais longeant le fleuve ainsi qu'à l'emprise du cimetière.



La ZPPAUP recouvre l'intégralité de la commune, à l'exception du Monument historique " Maison dite des Templiers" (inscription MH le 07/04/1967). Le rayon de protection de 500m autour de ce monument historique est maintenu.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1.1 TRANSFORMATION DE LA ZPPAUP EN PVAP

En 2018, la commune a souhaité la transformation de sa ZPPAUP en PVAP afin de répondre au mieux à la protection et la mise en valeur du cadre urbain, du bâti ancien et paysager tout en participant à redynamiser son centre-bourg et son territoire. Ce souhait s'inscrit dans une réelle volonté communale d'adapter les outils de préservation et de la valorisation du potentiel patrimonial de la bastide (et notamment le règlement) au regard des enjeux actuels.

La transformation de la ZPPAUP en SPR/PVAP implique une réévaluation complète du patrimoine bâti, urbain et paysager, du zonage et du règlement. Elle induit d'établir un bilan du bâti selon l'intérêt architectural qu'il représente, de s'interroger sur le zonage et la hiérarchisation des enjeux, de repenser les règles en tenant compte de la typologie des bâtis et de la qualité patrimoniale des édifices comme de l'intégration des dispositifs techniques relatifs à la production d'énergie dite renouvelable.

1.2 BILAN DU DOSSIER DE LA ZPPAUP

L'ensemble des remarques ci-après constitue une analyse critique succincte du document mis à disposition qui correspond aux attendus pour un document de gestion d'une ZPPAUP.

Le rapport de présentation présente un bref aperçu historique et une légère approche du territoire qui mériterait une lecture plus approfondie de la structure paysagère comme du tissu urbain, dans sa matérialité et ses usages. La définition des territoires d'enjeux architecturaux, urbains et paysagers n'apparait pas dans le document. Une approche analytique et interprétative du site et de son fonctionnement peut pour autant donner lieu à une nouvelle lecture de l'espace patrimonial dans son contexte urbain comme dans son potentiel de valorisation. Cette étape de diagnostic peut faire ressortir les problématiques spécifiques au site et permettant de justifier des orientations de la protection envisagée. En l'absence d'explication de l'approche analytique du cadre bâti, ni du site et de son territoire dans son ensemble, Il apparait difficile de comprendre la démonstration dans ses fondements qui auraient dû présider à l'élaboration du document et justifier les orientations de ce dernier. (Méthode d'approche, critères d'évaluation, nuance et pondération…)

L'Inventaire typo-morphologique par famille d'immeuble apparait élaboré selon une approche historico-morphologique mais reste dépourvu d'analyse de la nature et de l'intensité de la qualité architecturale et urbaine du cadre bâti au-delà de l'étude historique. La qualité architecturale d'un immeuble ne dépend pas que de la profusion ou non du décor architectonique ou encore de sa période d'édification uniquement. L'exemple d'un immeuble art-déco comparé à un immeuble XIX° s présentent des caractères pour les deux édifices qui peuvent être exceptionnels et/ou différents. La position urbaine d'un immeuble peut aussi impliquer un sur-classement de ce dernier du fait d'une situation stratégique pour le maintien de la qualité de la scénographie urbaine d'une rue et/ou d'une place, bien que sa qualité architecturale propre ne le mériterait pas forcément. Ceci suppose une explication claire et des nuances de discours à apporter dans la classification.

Le fichier immeuble inventorie 590 immeubles environ, sur la base d'une étude fine de l'état des lieux du cadre bâti assorti de recommandations pertinentes. Repérage et analyse didactique des maisons à pans de bois existantes et disparues. Le fichier immeuble existant a révélé quelques erreurs de classement et/ou d'identification. Il a été actualisé, complété et augmenté au regard de l'enquête de terrain et de la couverture photographique de l'ensemble du cadre bâti de la commune.

Le règlement aborde la plupart des thèmes indispensables à une protection adaptée du patrimoine dans le cadre d'une ZPPAUP et de ses attendus règlementaires. Cependant, il fait apparaitre une uniformité de contraintes règlementaires sans proposer une adaptation à la qualité architecturale du bâti rencontré. Un travail de refonte complète et d'approfondissement est apparu indispensable afin de répondre aux problématiques actuelles soulevées dans le cadre de l'élaboration d'un PVAP et notamment en matière de protection et de classement du cadre bâti (protégé, non protégé) de développement dit durable et d'économie d'énergie comme de dispositifs techniques et autres… Le règlement a donc été reformulé et augmenté ; comportant un nuancier colorimétrique adapté (enduits, menuiseries, façades commerciales) et des recommandations conseils illustrées pour la mise en œuvre des règles et prescriptions. Un glossaire de définitions ainsi qu'une palette végétale indicative complète le document. Les documents graphiques restent succincts quant à la représentation de l'évolution urbaine et de son analyse. La superposition des cadastres anciens comme des couches archéologiques aurait permis de mieux comprendre les fondements de la ville et son renouvellement sur elle-même en plus d'apporter une meilleure connaissance du site. Peu de croquis explicatifs, pas de bloc diagramme paysage, peu ou pas de coupes transversales. Un travail de complément en matière de documents graphique a donc été réalisé.

Malgré ces remarques, il apparaît clairement que le document mis à disposition répond bien, dans son ensemble, aux attentes d'un dossier de ZPPAUP (fond comme forme, rédaction au conditionnel sujette à interprétations et recours). Dans le cadre de l'élaboration du PVAP, le document de la ZPPAUP a donc servi de base de travail afin de s'appuyer sur les points pertinents du document et de le réinterroger dans son approche et son étendue, en vue de l'amender, de le compléter, de l'augmenter et le cas échéant de le corriger et le reformuler. Dans cette optique, notre méthodologie a permis de constituer un document dédié, répondant à l'ensemble des attentes d'un PVAP : abordant l'ensemble des champs d'analyse du territoire et de son patrimoine dans ses constituantes physiques comme anthropiques, à l'échelle urbaine, architecturale comme paysagère et environnementale.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2 LE PVAP

2.1 LE CADRE LEGISLATIF

Les prescriptions établies pour le Périmètre de Site patrimonial Remarquable (SPR) de Sainte-Foy la Grande s'appliquent dans le cadre de la législation relative :

- aux Monuments Historiques :
  - Code du Patrimoine (articles L.621-1 à L.621-34)

- aux Sites Inscrits et Classés :
  - Code de l'Environnement (articles L.341-1 à L.341-22)
  - Code du Patrimoine (article L.630-1)

Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010

Décret 2011-1903 du 19 décembre 2011

Circulaire du 2 mars 2012 relative aux AVAP

Loi LCAP n°2016-325 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

Le SPR est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur du patrimoine culturel. Celui-ci comprend l'ensemble des champs patrimoniaux énoncés par l'article L.642-1 du Code du patrimoine, à savoir les patrimoines architectural, urbain, paysager, historique et archéologique.

Les dispositions du document de gestion du SPR dénommé Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'ajoutent à celles du PLUi et dans le cas de différence, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Le PVAP s'applique sur l'ensemble du périmètre délimité sur les documents graphiques sous la légende : "périmètre de SPR".

La CDC du Pays Foyen ayant la compétence Urbanisme, cette structure est l'autorité compétente pour porter ce projet, mais c'est la commune de Ste Foy la Grande qui en a la charge de l'animation.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.2 DISPOSITIONS GENERALES

2.2.1 COMMISSION LOCALE DU SPR

Loi LCAP n°2016-325 du 7 juillet 2016 – Décret n°2017-456 du 29 mars 2017

Pour régler l'application de certaines dispositions particulières du PVAP et traduire de façon continue les évolutions du règlement, une commission de suivi de la ZPPAUP a été créée ….. par délibération du …... Son renouvellement a été acté par délibération du …. le …….

Le décret n°2017-456 du 29 mars 2017, modifie la composition de la commission locale de la ZPPAUP. Son renouvellement a été acté le …… par le ……..

La nouvelle Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) se compose :

- de membres de droit :
  - le président de la Communauté de Communes du Pays Foyen
  - le maire de Sainte-Foy-la-Grande
  - le préfet du département de la Gironde
  - Le directeur régional des affaires culturelles
  - L'architecte des bâtiments de France

- de membres nommés :
  - un tiers de représentants désignés par le …….
  - un tiers de représentants d'association ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine
  - un tiers de personnes qualifiées.

Pour chaque membre nommé, un suppléant doit être désigné.

Cette commission est présidée par le Président de la Communauté de communes du Pays Foyen

La CLSPR approuve, dès qu'elle est installée, un règlement qui fixe les conditions de son fonctionnement

La CLSPR doit être consultée lors de la modification ou la révision du PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Elle est également consultée sur des projets nécessitant une adaptation mineure du PVAP ; dans ce cadre son avis ne saurait se substituer ou lier l'avis réglementaire requis de l'architecte des bâtiments de France ou de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation.

2.2.2 REGIME D'AUTORISATION DES TRAVAUX

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR), sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du PVAP (document de gestion du SPR). L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable.

Les dossiers de demande d'autorisation doivent permettre, aux autorités compétentes ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France, d'apprécier de l'impact sur le paysage des modifications projetées. Tout dossier de demande d'autorisation doit contenir impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Cette obligation prévue en droit de l'urbanisme pour tous les travaux en SPR soumis à formalité au titre du droit de l'urbanisme (articles R.431-14 (PC) et R.431-36 (DP) du code de l'urbanisme) a été étendue, par l'article D.642-14 du décret n°2011 -1903, aux projets de travaux soumis à autorisation préalable en application de la loi n°2010-788 art. 28 / L642-6 du code du patrimoine.

Dans le cas d'une intervention sur un édifice existant et suivant l'intérêt de l'immeuble faisant l'objet des travaux, il peut être recommandé au demandeur de réaliser une monographie historique de l'immeuble à partir des sources existantes (Archives municipales et départementales, etc.…).

Tous les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir (art R.421-28 sauf dispenses art R.421-29). Si un projet de construction ou d'aménagement soumis à permis ou à déclaration préalable implique des démolitions, un permis de démolir est obligatoirement déposé.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.2.3 POSSIBILITE D'ADAPTATION DES REGLES

Le cadre réglementaire écrit prévoit des conditions d'adaptations mineures qui permettront à l'architecte des bâtiments de France d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert (art. D631-13 du Code du patrimoine, créé par le décret n°2017-456 du 29 mars 2017, art. 5). Ces conditions sont clairement prédéfinies et de portée limitée, leur application peut être soumise à la Commission locale (art. L642-5 du Code du patrimoine).

Ainsi, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer des prescriptions motivées, constituant des adaptations mineures des règles, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère de la construction concernée ou des constructions avoisinantes, pour un examen en Commission locale du SPR. La Commission en assure le suivi de mise en œuvre après adoption, conformément aux articles L631-3 et L631-4 du Code du patrimoine.

En cas de nécessité de modification ou de révision de tout ou partie du PVAP, celles-ci sont soumises à la Commission locale du SPR en application de l'article L.631-3 (II) du Code du patrimoine, dans les formes et procédures prévues à l'article L631-4 (§ II et III).

Le PVAP ne peut faire l'objet d'une procédure de modification que si les évolutions projetées ne portent pas atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Le projet de modification est soumis à enquête publique.

2.2.4 CONTESTATIONS - LITIGES

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 de l'Architecture (CRPA), un avis qui se substitue à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.3 CONTENU DU DOSSIER PVAP

L'Article L631-4 crée par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75 stipule le contenu règlementaire du PVAP, document de gestion du SPR.

1° **Un rapport de présentation** des objectifs du plan, fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan ; La qualité du rapport de présentation et la pertinence des objectifs du PVAP qu'il énonce, doivent permettre de justifier les prescriptions qui seront énoncées dans le règlement. Il doit s'inscrire dans la logique de l'étude préalable et son diagnostic doit donc s'appuyer sur l'argumentaire qu'elle expose et en cohérence avec elle. Outre les éléments développés habituellement dans un tel rapport (démonstrations, conclusion), son diagnostic doit notamment être constitué :

- D'un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager ;
- D'une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux.

2° **Un règlement** résulte des conclusions du rapport de présentation, en application des objectifs définis par celui-ci, s'appuyant sur les éléments du diagnostic. Il comprend, obligatoirement :

a/ Des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes, notamment aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords ;

b/ Des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

c/ La délimitation des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;

d/ Un document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et couvert.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

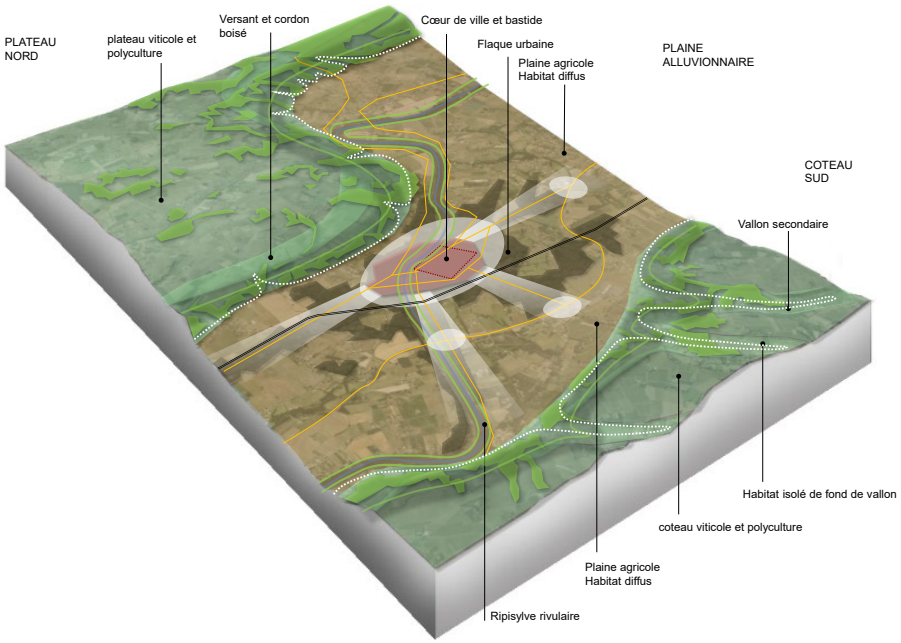
3 PRESENTATION GENERALE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

3.1 SITUATION, GEOGRAPHIE

A la confluence de trois départements (la Dordogne, la Gironde et le Lot et Garonne), Sainte-Foy-la-Grande s'inscrit à la croisée des territoires et des terroirs.

Polarité urbaine en milieu rural, la ville, porte du Périgord, s'est volontairement construite à distance des grands pôles urbains actuels et de leur aire d'influence directe.

La bastide de Sainte-Foy-la-Grande, bâtie sur la rive gauche de la rivière Dordogne, bénéficie d'une position géographique singulière : articulation urbaine entre le paysage viticole girondin de l'entre deux mers, de Duras et du bergeracois, en lisière de forêt de la Double et du Mussidanais.

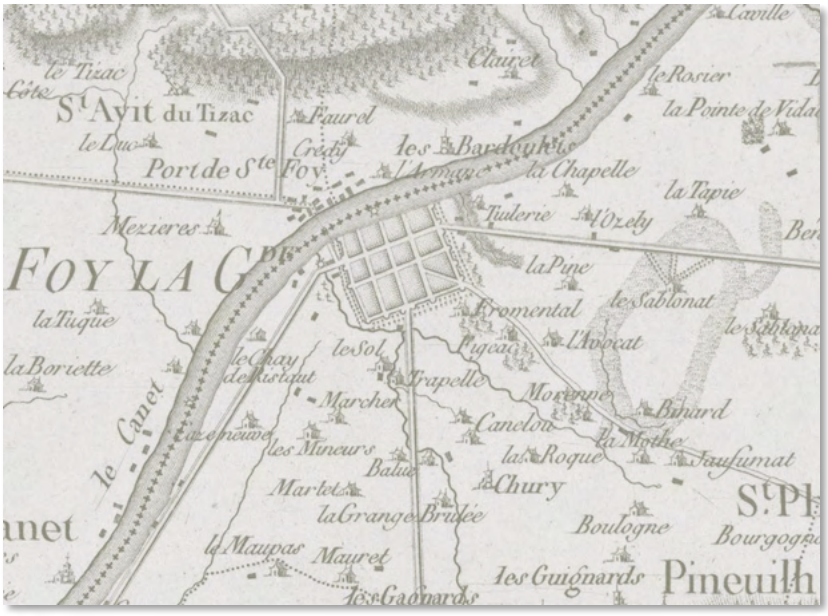


3.2 CONTEXTE HISTORIQUE

La légende veut qu'un premier monastère dédié à Sainte-Foy ait été fondé en ce lieu par les moines de Conques en 812. Il faut attendre 1076 pour avoir les premières traces historiques : don à l'abbaye de Sainte-Foy de Conques du domaine (manse) de Vinairols par Falcon de Barta.

C'est le 14 juillet 1255 qu'Alphonse de Poitiers, comte de Toulouse, frère de Saint-Louis signe un contrat de "paréage" avec le prieur de Sainte-Foy en vue de construire une bastide sur l'ancienne manse de Vinairols.

La charte de coutumes concédée aux futurs habitants de Sainte-Foy par Alphonse de Poitiers en juin 1256 sert ensuite de modèle pour de nombreuses bastides alphonsines, mais aussi capétiennes et plantagenaises. Sainte-Foy est en effet l'une des toutes premières bastides à voir le jour ; en un peu moins d'un siècle, près de 400 autres villes neuves seront créées sur l'ensemble du Sud-Ouest.



Carte de Cassigny

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Peu après la fondation de la bastide fut construit un château qui n'a laissé aucune trace. La bastide connait un succès rapide, parfois au détriment des campagnes environnantes. Le fleuve est un atout pour le développement économique de la bastide, grâce à son port, Au plus tard durant le premier quart du XIVe siècle, le périmètre de la future enceinte, telle que nous la connaissons, est arrêté.

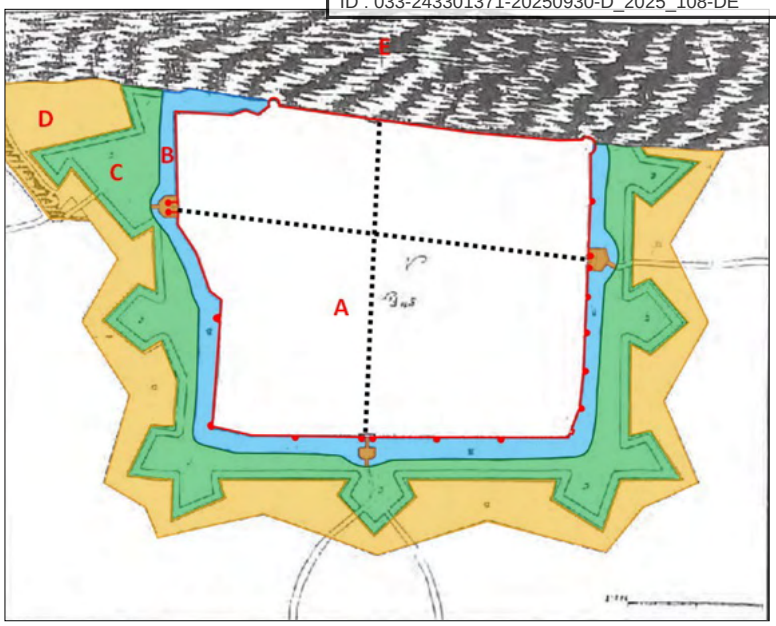
Le retour à la paix après la fin de la guerre de Cent Ans est marqué par une intense phase de reconstruction qui s'inscrit dans la trame urbaine existante.
Si elle ne semble pas avoir profondément modifié l'organisation interne de la ville, elle se caractérise dans l'habitat par l'arrivée de nouvelles formes architecturales appartenant au vocabulaire de l'architecture gothique flamboyant (fin XVe - début XVIe siècles) puis marquées par les prémices de la Renaissance (à partir du2e quart du XVIe siècle).

Le mur d'enceinte était encore largement conservé au début du XIXe siècle et apparaît très clairement sur le cadastre de 1832.

Cadastre napoléonien 1832

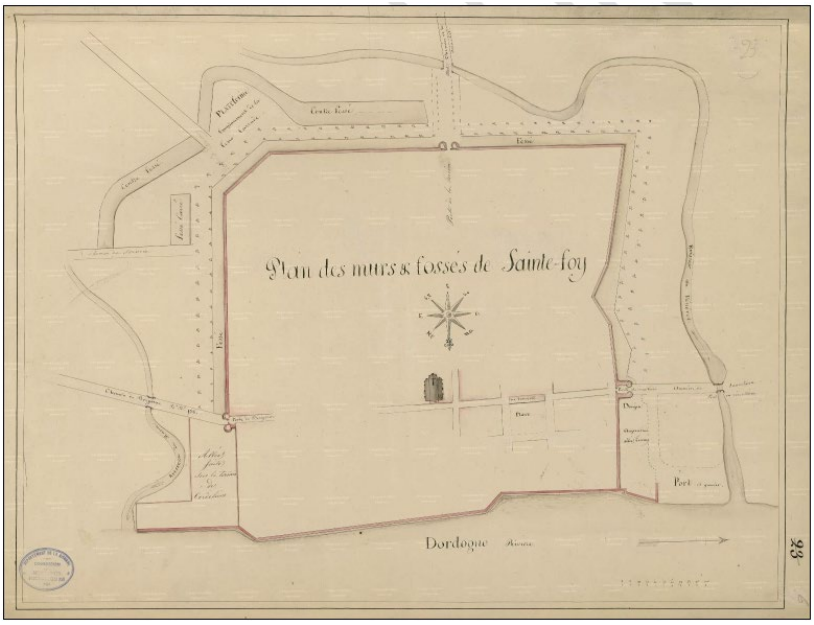
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Durant les Guerres de Religion, Sainte-Foy-la-Grande est devenue place de sureté pour les protestants. Des améliorations sont apportées aux fortifications avec la construction du fort de Coreilhes au nord-ouest de la ville. A l'est, est aménagée une citadelle à la demande d'Henri de Navarre.



Légende du plan :
A - la ville
B - les vieux fossés
C - les nouvelles fortifications
D - les fossés des nouvelles fortifications
E – la rivière de Dordogne

Plan des fortifications de Sainte-Foy la Grande en 1621 (© BSHAP, tome 124).



C'est à partir du milieu du XVIIIe siècle que le démantèlement progressif des défenses de la ville s'accélère.

Les travaux d'embellissement ont constitué à combler les fossés et araser les levées de terre remplacées par des allées plantées d'arbres. Sous l'impulsion du futur intendant Tourny, dès 1739, des allées d'ormeaux sont plantées tout autour de la ville.

Mais la bastide, enfermée dans son enceinte médiévale n'a pas connu de modification importante si ce n'est le percement de deux rues ouvrant la ville vers les promenades et l'élargissement de passage des portes de Bergerac (à l'est) et de Perrine (au sud).

Intramuros, des hôtels particuliers se construisent marquant la richesse des habitants grâce au commerce avec les ports du nord de l'Europe

La seconde moitié du XIXe siècle voit une importante urbanisation extra-muros avec l'aménagement des boulevards périphériques et l'arrivée du chemin de fer (construction de la gare en 1875). Les anciens fossés sont entièrement investis par de nouvelles constructions et l'enceinte médiévale est en grande partie détruite.

L'église Notre-Dame est agrandie à partir de 1851. Sur la place du marché, l'ancienne mairie qui occupait déjà la partie centrale est reconstruite en 1869 et les passages à couverts qui fermaient le côté sud sont démolis pour faciliter la circulation.

Les rues changent radicalement d'aspect entre 1870 et 1910 dans un mouvement d'urbanisation exceptionnel à l'instar de la reconstruction de la bastide à la fin de la guerre de Cent ans. Suivant l'exemple des transformations des deux principales rues commerçantes : rue de la République et rue Victor Hugo, les rues adjacentes : rues Alsace-Lorraine, Pasteur notamment se métamorphosent.
En 40 ans plus de 200 façades sont reconstruites à l'initiative de nombreux propriétaires privés, soit par destruction totale de la maison, soit par transformation de la façade uniquement. La crise du phylloxéra et la quasi-totalité des vignobles des environs, n'entama pas la puissance financière des foyens et leur dynamisme.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4 LES PROTECTIONS AU TITRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE, URBAIN ET PAYSAGER

Sainte-Foy-la-Grande, en tant que ville ancienne possède un très riche patrimoine historique, archéologique, architectural, urbain et paysager.
Ce patrimoine est reconnu par des dispositifs de protection divers et complémentaires, que l'étude s'est attachée à recenser et analyser.

4.1 LES PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI

- **BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

La Commune de Sainte-Foy-la-Grande possède 6 édifices protégés au titre des Monuments Historiques :

1/Maison d'angle 58 rue de la République -23/25 rue Victor Hugo - AB115 - Inscription MH 20/07/1955

2/Maison d'angle à tourelle 100 rue de la République - 25 rue J.J. Rousseau - AB135 - Inscription MH 20/07/1955

3/Maison d'angle à tourelle 53 rue de la République - 27 rue Victor Hugo - AB449 - Inscription MH 20/07/1955

4/Maison à pans de bois 94-96 rue de la République – AB132-133 - Inscription MH 20/07/1955

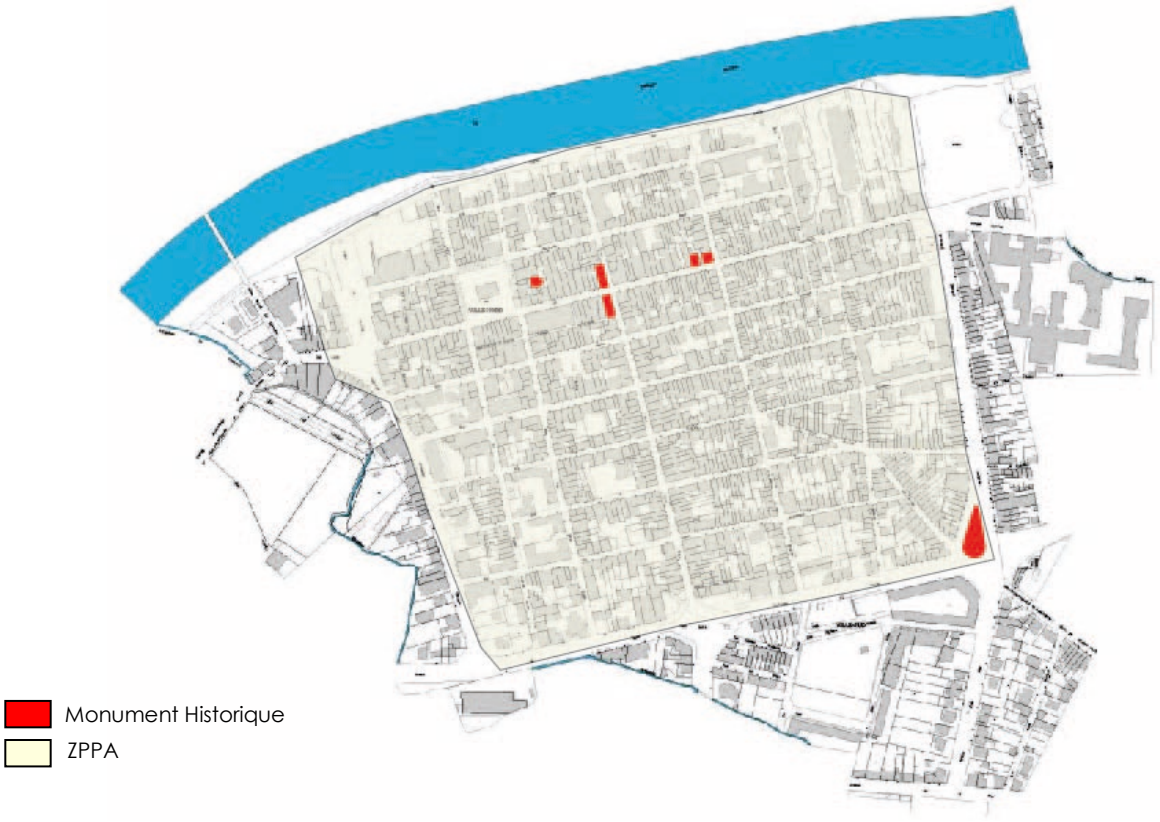
5/Maison dite Tour du Temple - 24 rue des frères Reclus - AB 620 - Inscription MH 07/04/1967

6/ Monuments aux morts – place Aristide Briand - non cadastré - Inscription MH 21/104/2014

- **PROTECTION ZONE ARCHEOLOGIQUE**

Sites répertoriés sur la commune de Sainte-Foy-la Grande :
ZPPA de Sainte-Foy-la-Grande définies par l'arrêté AZ 07.33.17 du 3 janvier 2008

- le bourg : vestiges médiévaux (bastide, église, remparts, etc. et modernes (atelier de potier)

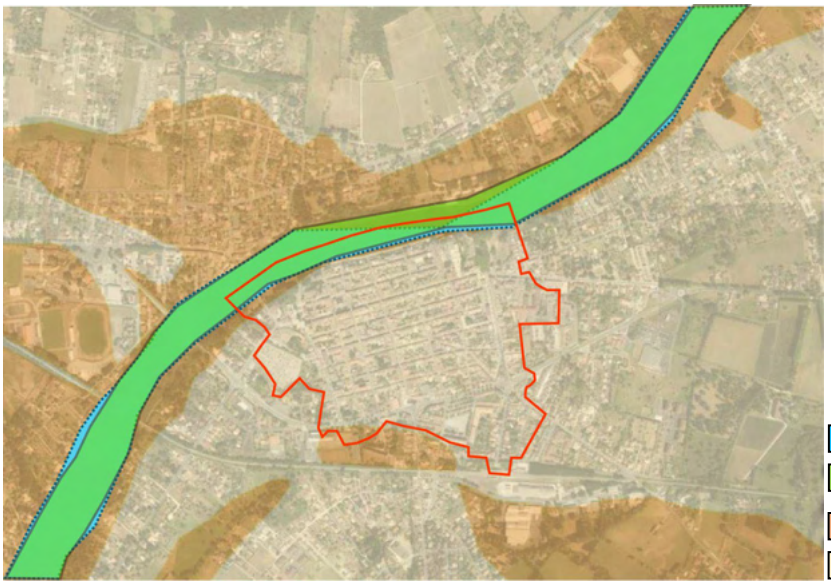


Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2 LES PROTECTIONS AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT

Plusieurs dispositifs de protection du milieu naturel et de prise en compte environnementale concernent la commune de Sainte-Foy-la-Grande, tant en termes de risques qui par des éléments de biodiversité remarquables. Il existe différents outils de gestion :

4.2.1 PROTECTION DES ESPACES NATURELS



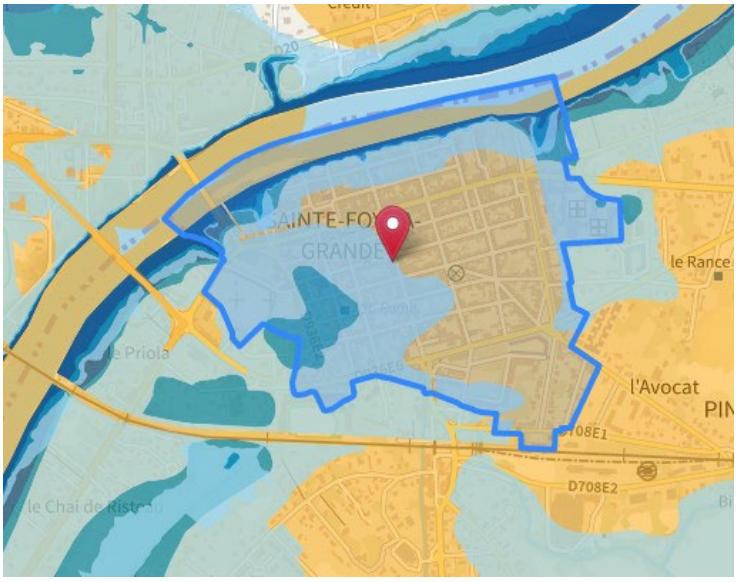
- **Natura 2000** : FR 72200660 – ZSC : "La Dordogne"
- **ZNIEFF II** 720020014 : La Dordogne
- **RESERVE MONDIALE DE BIOSPHERE**
-Unesco : Bassin de la Dordogne

Natura 2000
ZNIEFF II
Réserve biosphère : zone tampon
Réserve biosphère : zone de coopération

4.2.2 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

- **PPRI – Plan de prévention des risques inondations**

La commune de Sainte-Foy-la-Grande est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation Secteur Dordogne approuvé par arrêté préfectoral le 19 juin 2013. Les inondations sont liées au débordement du fleuve dans son lit majeur du fait de l'influence conjointe des crues de la Garonne en amont et des marées.
La ville est impactée pour partie par la « zone rouge » inondable par un aléa fort sur les quais de la Dordogne. La zone bleue concernant une partie du territoire urbanisé (zone nord, à l'arrière des quais, zone cinéma-hôpital à l'est, zone cimetière et ouest prenant la moitié de la bastide), est soumise à prescription



- **Plan de prévention des risques sols argileux**

Le retrait-gonflement des sols argileux est susceptible d'engendrer des dommages importants aux bâtiments en cas d'alternance de périodes de sécheresse et de pluie.

97,4 % de la superficie communale est en aléa moyen ou fort (67,4 % au niveau départemental et 48,5 % au niveau national).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5 DIAGNOSTIC PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL

Le diagnostic historique, géographique et paysager, urbanistique et architectural de Sainte-Foy-la-Grande figure en annexe du présent rapport de présentation.

Le diagnostic s'appuie sur l'étude documentaire et l'étude de terrain.

5.1 ETUDE DOCUMENTAIRE

Le corpus documentaire est le fruit des recherches en archives comme auprès des personnes ressources, du recensement des sources historiques et des campagnes de collecte des documents (sources textuelles et graphiques) relatifs au sujet à traiter.
Cette phase de recherche permet désormais de proposer une première lecture historique et historiographique du territoire et de son évolution, dans l'espace et dans le temps, complété d'un référencement bibliographique actualisé des principales sources documentaires.
L'analyse des documents répertoriés au regard des grandes phases historiques de développement du territoire d'étude offre de même une synthèse chronologique des étapes fondamentales qui ont présidées à la constitution du territoire actuel.

- **Constitution d'une bibliothèque numérique**
  - Numérisation de la majorité des publications traitant de l'urbanisme, de l'histoire et de l'architecture de Sainte-Foy.
- **Iconothèque et cartothèque**
  - Recensement de l'iconographie ancienne (dessins, photos, plan…) regroupée dans un dossier numérique.

Cet apport documentaire fonde une analyse morphogénétique qui situe les différentes étapes de la bastide, son rapport à la Dordogne ainsi que ses logiques d''implantation. Il permet de mieux appréhender l'évolution de sa structure urbaine, la permanence de son armature ainsi que les transformations du bâti aux cours des époques.

L'analyse historique et archéologique de la bastide de Sainte-Foy-la-Grande a été effectuée par David Souny, archéologue ; elle est intégrée au dossier du PVAP.

5.2 ETUDE DE TERRAIN

Par un reperage systématique des espaces urbains et du patrimoine bâti (couverture photographique,situation cadastrale , inventaire à la parcelle) le diagnostic s'est attaché à dégager et à décrire les éléments structurants du tissu urbain permettant de fonder les objectifs du PVAP : implantation du bâti, parcellaire et ryhmes, alignements, gabarits, volumétrie' etc..

Autant de critères permanents qui ont donné une cohésion à la bastide pendant plusieurs siècles mais ne préjugent pas de l'écriture architecturale proprement dite.

A la faveur des observations faites sur le terrain, se révèlent des problématiques qui ne peuvent être uniquement traiées au cas par cas mais vont nécessiter un vue d'ensemble et une méthode de projet : relation bastide/berges de Dordogne, requalification des boulevards, bâti en déshérence appelé à devenir des dents creuses, intégration ,d'équipements sur l'espace public (points collecte ordures, transformateurs électriques,..), caractères et matériaux des espaces publics, …

Par ailleurs, le travail de terrain s'est attaché au patrimoine bâti au-delà des typologies mises en avant dans la ZPPAUP. L'observation révèle des constructions s'étalant sur plusieurs siècles et si les règles urbaines assurent un niveau de cohésion, il en est de même pour nombre éléments régulateurs de l'architecture : hierarchies verticales, mise en œuvre d'une modénature structurante, articulation des plans de façade et plans de toiture, emploi de matériaux récurents : toits de tuiles, façades enduites ou en pierre de taille, pans de bois, …

Ce diagnostic permet ainsi d'identifier les problématiques diverses, soit d'ordre urbain (dent creuse, rupture d'alignement,…) soit d'ordre architectural (modifications des façades) soit d'ordre technique (enduits, menuiseries, …) soit d'ordre paysager (hierarchisation des espaces libres, utilisation des cœurs d'ilôts).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

Les campagnes de terrain, l'inventaire des situations architecturales, urbaines et paysagères du site d'étude et leur confrontation aux études urbaines déjà réalisées ainsi qu'au diagnostic de la ZPPAUP permet de proposer une analyse renouvelée des éléments structurants de ce territoire.

Quatre aspects complémentaires participent à lecture actualisée de l'espace urbain patrimonial :

- La structure de l'espace urbain/paysager dans sa disposition et ses fonctions
- L'appropriation des espaces vécus et les pratiques sociales
- La matérialité des espaces urbains/paysagers comme éléments générateurs d'un cadre de vie qualitatif.
- Les potentiels de renouvellement urbain et de valorisation de l'espace patrimonial

De cette lecture, trois types de territoire d'enjeux peuvent être identifiés :

- Les territoires d'enjeux à dominante paysagère
- Les territoires d'enjeux à dominante urbaine
- Les territoires d'enjeux à dominante architecturale

6.1 L'ESPACE URBAIN/PAYSAGER DANS SA DISPOSITION ET SES FONCTIONS

6.1.1 LES ABORDS DE L'ESPACE URBAIN ET LES COMPOSANTS DE L'ARMATURE PAYSAGERE

6.1.1.1 LA DORDOGNE COMME INTERFACE ENTRE VILLE ET NATURE

La ville de Sainte-Foy-la-Grande se développe sur la rive gauche de la Dordogne offrant à l'instar de Port-Sainte-Foy sa voisine, un développé urbain de front bâti dense donnant sur les berges de la rivière. Ce dispositif s'inscrit en alternance avec le paysage perçu des rives densément boisées du cours d'eau. Les perspectives qui en découlent, mêlent des percées visuelles de grande valeur dont les séquences paysagères à dominante végétale et minérales participent à la qualité des lieux.

Plusieurs franchissements marquent de leur emprise le paysage visuel de cette interface entre ville et nature.

6.1.1.2 LA PERIPHERIE URBAINE IMMEDIATE

Constellé d'un vaste tissu pavillonnaire, la périphérie de Sainte-Foy marque une singularité flagrante entre cœur de ville historique dessiné et conçu comme un ensemble urbain cohérent et extensions urbaines récentes sans plan directeur organisant les espaces bâtis, établis au gré des opportunités foncières.

6.1.1.3 LES RUPTURES URBAINES

Voie ferrée, grands boulevards, vastes giratoires, sont autant d'éléments dont le tracé et l'emprise formalisent une rupture et/ou des seuils urbains. Cette configuration implique des conditions supplémentaires à l'occupation du territoire :

- Nœuds de transition d'un espace urbain à un autre (pont, passage)
- Affirmation des différences et des particularités d'un espace urbain à l'autre
- Difficultés de remaillage du tissu urbain

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.1.2 LES ENTREES DE VILLE ET LE CŒUR DE VILLE HISTORIQUE

Le parcours et l'analyse des séquences urbaines des différents itinéraires d'entrée de ville ont permis d'identifier trois types d'itinéraires :

- L'itinéraire de franchissement et de seuil urbain.
  C'est le cas des arrivées depuis port-Sainte-Foy au Nord-est, en passant par les ponts franchissant la Dordogne. Ce type d'itinéraire offre une matérialité de l'entrée de ville forte et démonstrative, aboutissant au seuil urbain constitué par l'ensemble des articulations correspondant pour la plupart aux anciennes portes de l'enceinte fortifiée.

  Depuis le Sud, le parcours d'entrée de ville depuis les espaces commerciaux de Pineulh et le tissu résidentiel des lotissements de ce secteur se caractérise par le franchissement de la voie ferrée pour aboutir place Broca, vaste carrefour sans qualification particulière et porte d'entrée sud de la bastide.

- L'itinéraire linéaire.
  Son parcours voit le passage d'un espace bâti diffus morcelant les espaces agricoles vers un linéaire de bâti résidentiel discontinu, accompagné d'alignements arborés marquant la perspective d'entrée de ville. Il s'agit des itinéraires Ouest aboutissant aux boulevards ceinturant la bastide. A proximité de l'établissement hospitalier de Sainte-Foy, la présence du jardin public et de la place de la halle aux cochons offrent une articulation sur le front bâti de la bastide comme une ouverture vers le paysage des berges de la Dordogne.

- La gare de chemin fer comme porte d'entrée de la ville bastide.

6.1.3 LA TRAME URBAINE ET LE PARCELLAIRE

Conformément aux principes généraux de composition des bastides ou approchant, Sainte-Foy-la-Grande ne fait pas grande exception dans le dessin de sa trame urbaine, qu'il s'agisse de la position géographique de la place d'arme et de l'église ou plus globalement du tracé des ilots et de son parcellaire. L'étude de la trame urbaine historique et son évolution feront l'objet d'une analyse plus approfondie ultérieurement. A ce stade de l'étude nous pouvons déjà faire émerger quelques-unes des principales caractéristiques de la composition urbaine :

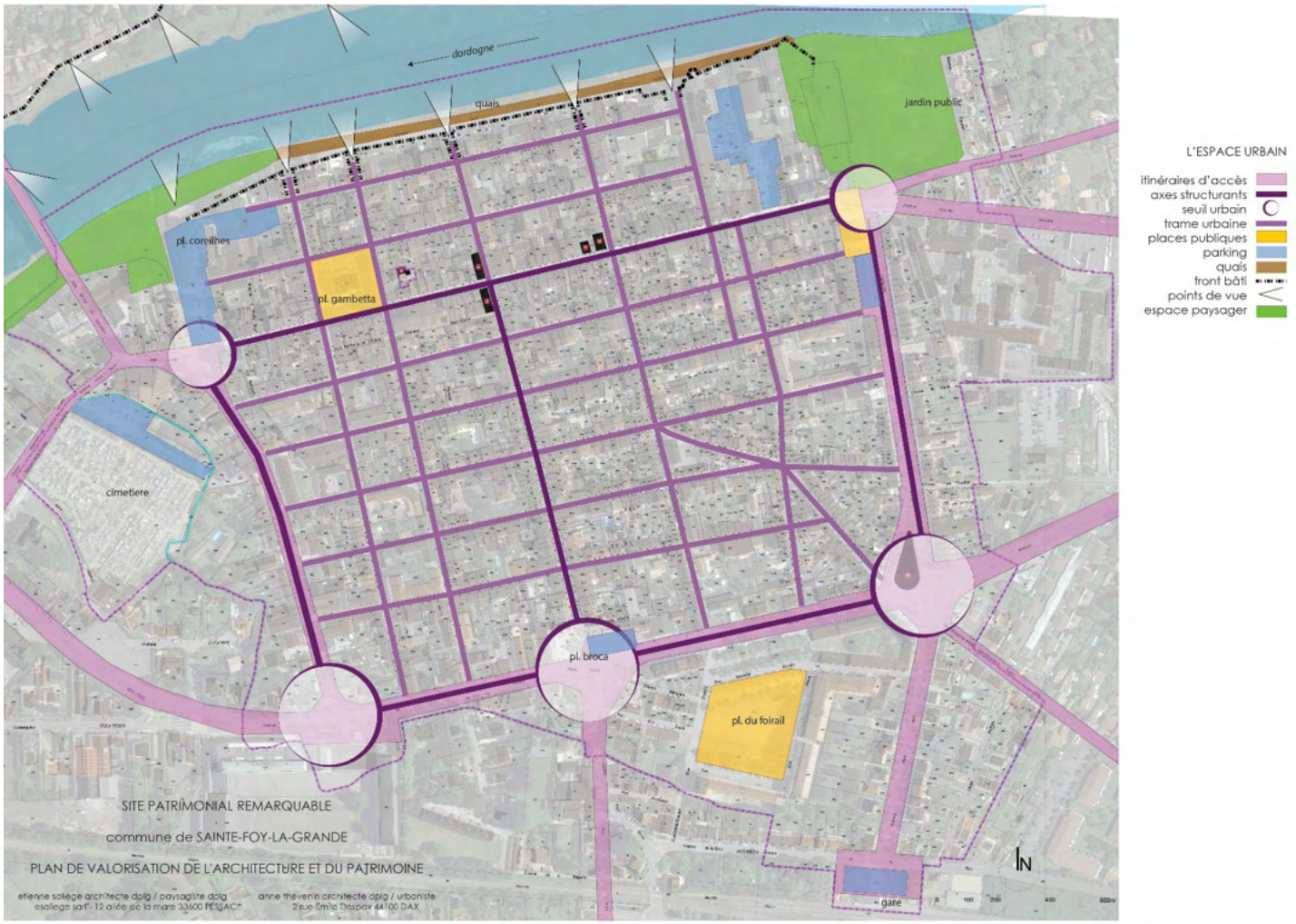
- Un tracé en majeure partie orthogonal
- Une orientation se rapprochant des axes géographiques nord-sud est-ouest
- Une partition des ilots par division géométrique suivant le principe de segmentation par diagonale
- Deux types d'ilots (des ilots rectangulaires (entre 90 et 115 m de long par 40 à 50 m de large environ, des ilots carrés formés par un demi ilot rectangulaire)
- Un parcellaire bilatéral en lanière très effilé
- Un retournement du parcellaire en extrémité d'ilot pour certains ilots
- Une trame viaire hiérarchisée (rues principales, voies secondaires, passages, andrones)
- L'hypothèse d'espaces collectifs de cœur d'ilot (présence d'un puits, d'un four banal, etc.)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.1.4 LES ESPACES PUBLICS MAJEURS

Ces éléments et leur analyse permettent d'identifier le support physique des centralités urbaines structurantes. Il s'agit d'espaces de vie collective fédérateurs dont le traitement et la valorisation dans leur configuration et leur évolutivité conditionne la qualité du cadre de vie urbain. Sainte-Foy-la-Grande bénéficie d'un réseau d'espaces publics dont la répartition amène à formuler plusieurs remarques :

- Une répartition majoritairement suivant un axe est-ouest en partie nord de la bastide
- Des ilots de centralité isolés comme la place du foirail
- Des espaces paysagers publics en position d'articulation urbaine ou de ceinture urbaine (jardin public, trame végétale des boulevards, espaces plantés des abords des berges de Dordogne…)
- Un espace des quais et des berges de la Dordogne peu valorisé et peu approprié.



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.2 L'APPROPRIATION DES ESPACES VECUS ET LES PRATIQUES SOCIALES

6.2.1 LES ESPACES COMMERCIAUX ET LES ESPACES EVENEMENTIELS

Il s'agit du tissu commercial installé et de l'emprise du marché hebdomadaire.

Réparti suivant l'axe majeur Est-Ouest, de la rue de la République et l'axe Nord-Sud de la rue Victor Hugo, ces espaces constituent un support d'ensemble qualifiant l'espace public :

- Un paysage urbain commercial à traiter
- Des itinéraires et une qualification dans le traitement des espaces urbains rencontrés
- Une gestion des flux et des circulations comme du stationnement
- …

6.2.2 LES SITES DE FREQUENTATION RECURRENTE ET LES PÔLES D'ATTRACTIVITE

Leur répartition permet d'identifier géographiquement les pôles d'attractivité comme les lieux de fréquentations récurrentes au sein de la bastide au-delà de l'unique fonction commerciale. Ils complètent donc la lecture des pôles commerciaux afin de saisir les variétés d'usages et de pratiques sociales de l'espace urbain.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.3 LA MATERIALITE DES ESPACES URBAINS/PAYSAGERS

6.3.1 LES PERSPECTIVES URBAINES CADREES ET LES POINTS DE VUE PANORAMIQUES

Ces éléments correspondent aux points de vue structurant du paysage urbain. Ils regroupent des marqueurs du patrimoine architectural urbain et paysager significatifs dont la valeur d'ensemble forge la qualité de l'espace urbain. Il s'agit notamment :

- Des vis-à-vis et panoramas depuis les berges de la Dordogne
- Des percées visuelles depuis les rues nord-sud offrant un fond de perspective boisé
- De l'espace d'emprise des boulevards et de leurs abords
- Des perspectives d'entrée de ville sur les seuils urbains et le cœur de ville historique

A l'échelle urbaine, la caractérisation typologique permet d'inventorier, situer et faire ressortir les éléments architectoniques prépondérants dans la lecture de l'espace urbain patrimonial. Deux cas de figure ont pu être identifiés :

- Les perspectives urbaines patrimoniales uniformes
- Les perspectives urbaines patrimoniales éclectiques

6.3.1.1 LES PERSPECTIVES URBAINES PATRIMONIALES UNIFORMES

La permanence de certains de ces éléments d'architecture apporte ainsi une cohérence fondamentale dans la lecture du paysage urbain concerné. Il s'agit notamment :

- Des alignements de façades et des continuités bâties (épannelage, volumétrie, hauteur…)
- Des répétitions strictes du même type bâti (ensemble linéaire de bâti participant à l'unité et la cohérence urbaine d'une perspective sur une rue ou une place)
- Des continuités de détails architecturaux (bandeaux, frises, corniches, avancées de toiture)

6.3.1.2 LES PERSPECTIVES URBAINES PATRIMONIALES ECLECTIQUES

Un autre cas de figure est néanmoins largement présent. Il se présente sous la forme de perspectives urbaines construites autour d'un mélange plus ou moins foisonnant de plusieurs types bâtis, ou rassemblant du moins des caractéristiques architecturales diversifiées en un même lieu. Ce cas de figure révèle aussi un autre aspect de la richesse du patrimoine urbain comme :

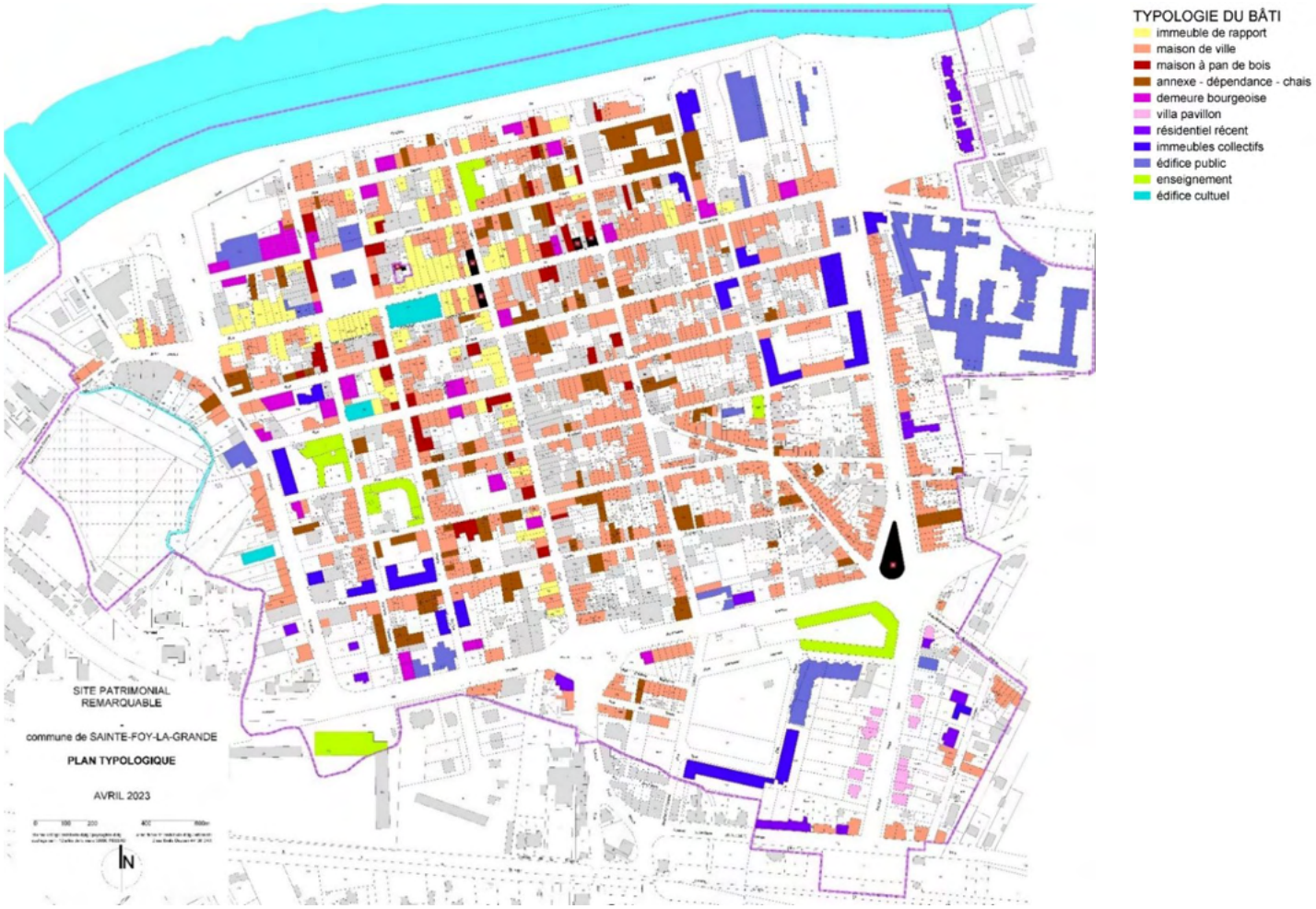
- Des alignements de façades et des variations d'épannelage et de volumétrie.
- Des répétitions strictes du même type bâtis associées à des variantes de type ou à d'autres types bâtis.
- Des continuités de détails architecturaux parfois entrecoupés par d'autres dispositifs de décoration par endroit.

6.3.2 LES FRONTS BÂTIS ET LES SEQUENCES URBAINES

Il s'agit de séquences de constructions qui s'inscrivent dans une continuité urbaine et architecturale forte et qui forment des ensembles bâtis remarquables. Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur leur composition urbaine

Ils correspondent généralement à un ensemble de bâtisses présentant une homogénéité tant dans sa morphologie architecturale que dans sa forme parcellaire marquée par des campagnes de construction bien définies dans le temps. Ces séquences nous permettent de mieux appréhender l'histoire de la ville et son évolution morphologique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.3.3 LA TRAME VEGETALE ET LE COUVERT ARBORE

Les ensembles arborés constituent un élément majeur de la qualité des espaces publics de la bastide. Selon leur configuration et leur position géographique, les espaces paysagers et arborés participent à la qualification des espaces rencontrés. Plusieurs types peuvent être cités :

- Les espaces paysagers d'interface (linéaire boisé organique en ripisylve de Dordogne)
- Les parcs, squares et jardins publics (espaces paysagers architecturés en articulation urbaine)
- Les mails et les alignements (boulevards, places, rues arborées…)

6.4 LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE VALORISATION DE L'ESPACE PATRIMONIAL

Cet aspect de la lecture du territoire de Sainte-Foy-la-Grande s'intéresse à la capacité de valorisation des espaces par la transformation de l'espace urbain.

La bastide bien que particulièrement dense dispose d'un potentiel de valorisation au regard des disponibilités foncières offertes par :

- La maîtrise foncière publique de terrains stratégiques (site du cinéma et ses abords)
- La présence de vastes espaces publics à valoriser
- Un potentiel foncier par curetage des cœurs d'ilots
- Un potentiel foncier par restructuration des ensembles d'habitat collectifs

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.5 SYNTHESE DE LECTURE DU TERRITOIRE

De cette lecture architecturale urbaine et paysagère trois types de territoire d'enjeux peuvent être identifiés :

- Les territoires d'enjeux à dominante paysagère
- Les territoires d'enjeux à dominante urbaine
- Les territoires d'enjeux à dominante architecturale

Chaque site identifié comme recélant un intérêt patrimonial et doté d'un potentiel de valorisation et de développement avéré, entre pleinement dans une de ces trois catégories, selon la nature dominante des enjeux qui s'y exercent.

Par souci de clarté, les enjeux patrimoniaux identifiés ont donc volontairement été scindés en trois types d'enjeux : enjeu urbain, enjeu paysager, enjeu architectural. Naturellement, cette classification conserve une certaine souplesse, afin de préciser au mieux les caractéristiques de chaque site. C'est pourquoi les sites patrimoniaux structurants, s'ils conservent une dominante d'enjeu caractérisée, ne sont pas moins dépourvus d'intérêt pour les catégories d'enjeux restantes.

6.5.1 TERRITOIRES D'ENJEUX A DOMINANTE PAYSAGERE

Ces territoires correspondent à :

- L'ensemble des berges de la Dordogne et leurs abords
- Le site du jardin public
- L'ensemble des quais et des berges de rivière
- Le site des allées de Coreilhes

Ces sites et leur valorisation participent à l'articulation des espaces urbains majeurs de la bastide. Ils constituent la façade belvédère de la ville et assurent le lien entre l'espace urbain de Sainte-Foy, la rivière et ses deux rives ainsi que le paysage environnant de Port-Sainte-Foy et ses abords.

Au-delà, la qualification des perspectives depuis les itinéraires d'entrée de ville constitue de même un enjeu paysager et urbain.

6.5.2 TERRITOIRES D'ENJEUX A DOMINANTE URBAINE

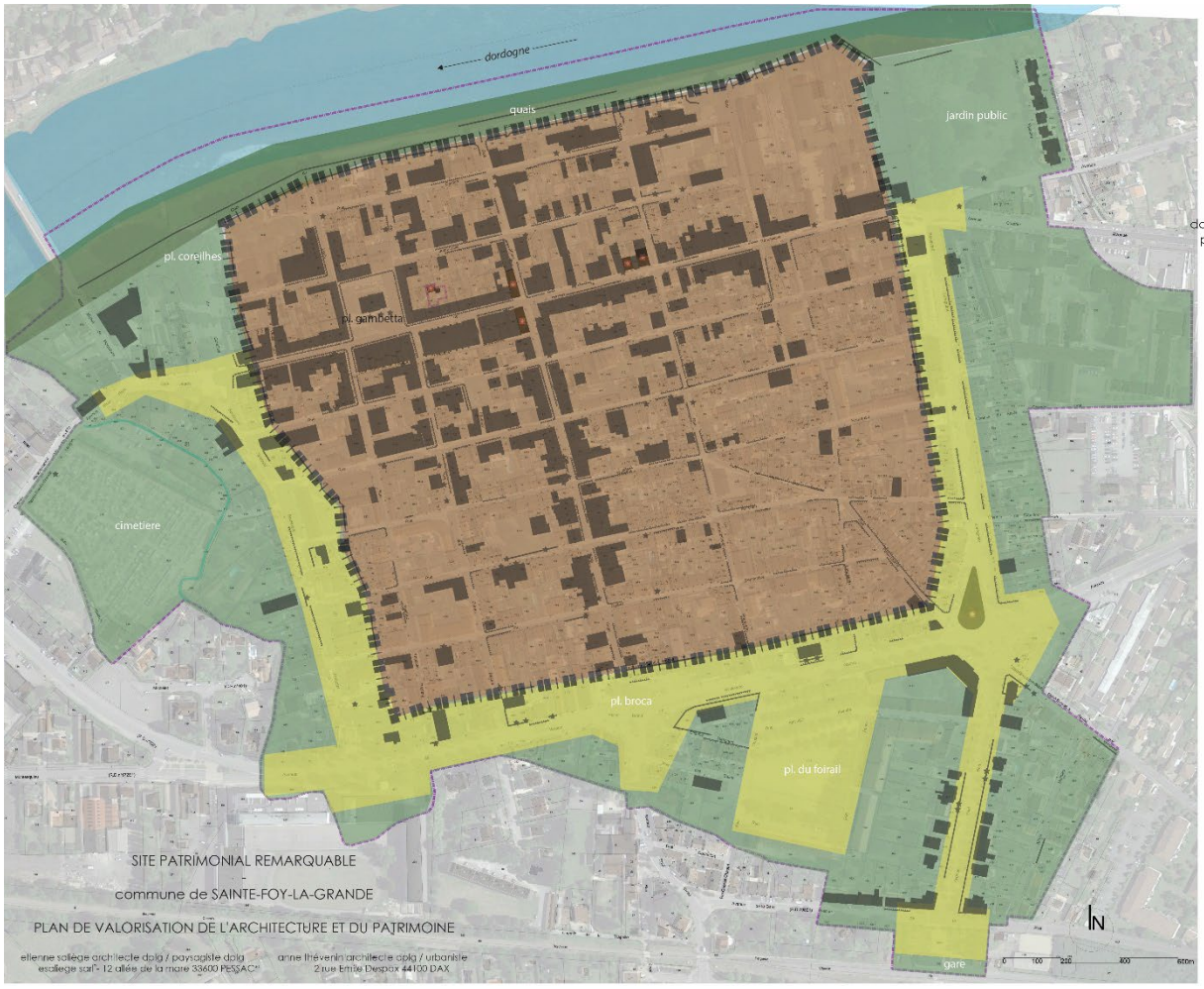
Il s'agit de l'ensemble urbain constitué par les boulevards ceinturant le cœur de ville historique et les seuils urbains identifiés comme les grands carrefours d'entrée de ville (place Jean Jaurès, place Paul Broca, place de la Halle, etc.).

Ces sites sont complétés par d'autres sites à enjeux tels que la place du Foirail et ses abords, le site de la gare de chemin de fer et l'avenue Paul Bert.

6.5.3 TERRITOIRES D'ENJEUX A DOMINANTE ARCHITECTURALE

Il considère logiquement l'ensemble du site comme gisement du patrimoine architectural présent.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

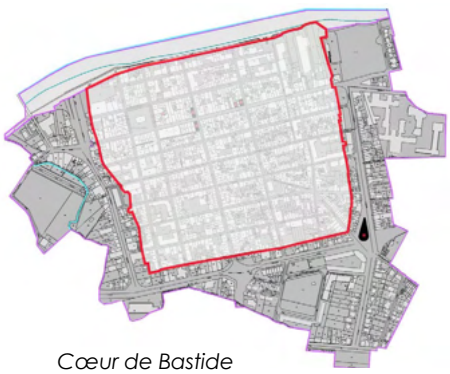
7 PERIMETRE SPR

Dans une logique d'ensemble architectural, urbain et paysager à caractère patrimonial, le périmètre du SPR considère l'ensemble du cœur de ville historique et ses abords, il couvre l'ensemble du territoire de la commune.

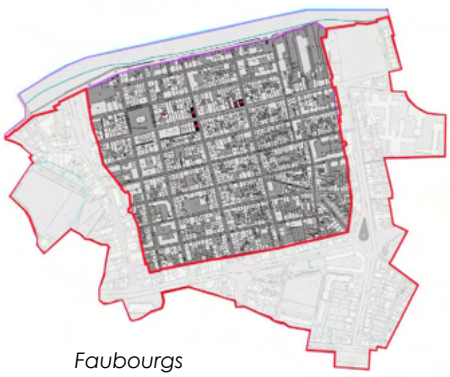
La délimitation du périmètre du SPR, sa subdivision en secteurs, le positionnement des points de vue, les immeubles, les espaces et les espaces de projet sont identifiés au document graphique du PVAP, document de gestion du SPR.

7.1 SUBDIVISION DU PERIMETRE SPR EN SECTEURS

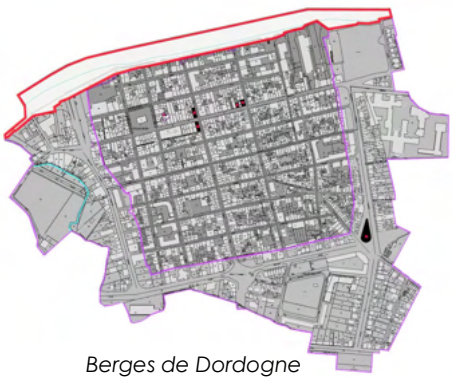
- Secteur Cœur de Bastide : Bastide limitée au tracé de l'ancienne enceinte
- Secteur Faubourg : quartiers d'extensions urbaines des XIX° et XX° siècles qui jouxtent l'emprise de la bastide
- Secteur Berges de Dordogne : Quais et bords de Dordogne



Cœur de Bastide



Faubourgs



Berges de Dordogne

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.2 LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

7.2.1 IMMEUBLE BATI PROTEGE

Édifices qui contribuent fortement à l'intérêt et à la valeur de l'ensemble urbain patrimonial tant dans leur ensemble que dans leurs détails d'architecture. L'intérêt de ces constructions tient ainsi à une composition globale à forte valeur qualitative qui s'exprime depuis sa volumétrie jusqu'à la mise en œuvre des matériaux comme à des éléments de détails ouvragés.

7.2.2 IMMEUBLE BATI NON PROTEGE

Le tissu urbain dispose de nombreux édifices d'accompagnement d'architecture plus modeste de configuration vernaculaire ou plus récente. Le maintien des éléments patrimoniaux de ses constructions comme leur transformation qualitative s'inscrit dans le cadre d'une amélioration du cadre de vie respectueuse du patrimoine bâti. Il convient en ce sens d'accompagner au mieux leur restauration comme leur valorisation mais aussi le cas échéant leur remplacement.

7.2.3 SEQUENCE URBAINE

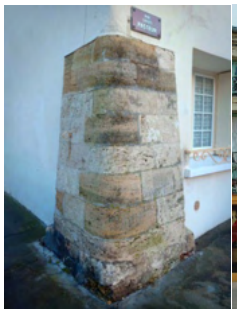
Il s'agit de constructions qui s'inscrivent dans une continuité urbaine et architecturale. Ces édifices forment des ensembles urbains bâtis à protéger dans l'espace urbain. Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur la composition urbaine qu'ils génèrent. Ils correspondent à un îlot et/ou à un ensemble de bâtisses présentant une homogénéité tant dans sa morphologie architecturale que dans sa forme parcellaire. L'objectif est de préserver l'harmonie de l'ensemble urbain identifié comme son homogénéité.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.2.4 ELEMENTS ET DETAILS ARCHITECTURAUX

Ces éléments, vestiges et détails du bâti de grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière. Ils constituent des traces historiques précieuses, tant pour le patrimoine architectural disparu dont ils témoignent encore par leur présence, que pour la valeur patrimoniale propre des objets isolés. L'ensemble de ces éléments extérieurs identifiés comme particuliers sont à préserver, conserver et valoriser.

P
Portail - porte


D
Détails architecturaux

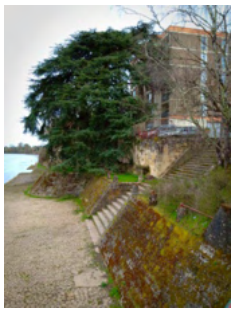
V
Devanture

S
Sacré

M
Mémoire

7.2.5 ESPACE LIBRE A DOMINANTE MINERALE

Les espaces à dominante minérales à conserver et mettre en valeur regroupent l'ensemble des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale. Ils représentent des dispositions participant à la lecture historique de l'espace urbain patrimonial. En ce sens, ces espaces par leur traitement particulier doivent être protégés, conservés et valorisés voire restitués à l'identique.



7.2.6 ESPACE LIBRE A DOMINANTE MINERALE A CREER OU A REQUALIFIER

Il s'agit d'espaces libres et non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Les espaces à dominante minérales à requalifier, créer et/ou mettre en valeur peuvent regrouper des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale dont les multiples interventions dans l'espace urbain tendent à mettre en péril la présence ou à défaut l'état de conservation.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.2.7 ESPACE VERT A CREER OU A REQUALIFIER

Il s'agit d'espaces libres et non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Les espaces à dominante végétale à requalifier, créer et/ou mettre en valeur peuvent regrouper des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale dont les multiples interventions dans l'espace urbain tendent à mettre en péril la présence ou à défaut l'état de conservation.

Cette définition est applicable tant aux espaces privés qu'aux espaces publics « ouverts » : cours, mails, boulevards, etc.

7.2.8 PARC OU JARDIN DE PLEINE TERRE

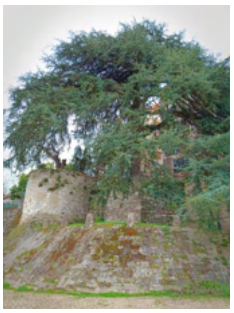
Espaces paysagers à dominante végétale significatifs de par leur composition et/ou leur situation, ils forment un ensemble cohérent avec le cadre bâti et/ou un espace pouvant servir à le valoriser. Ils sont constitués principalement par des jardins d'agrément et participent au caractère paysager de la ville comme au maintien de la logique de répartition des pleins et des vides dans l'espace urbain patrimonial. Par leur présence, ils participent ainsi à maintenir une lecture cohérente des logiques urbaines et architecturales ayant présidées à la constitution de l'espace patrimonial hérité.

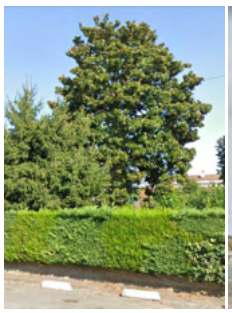
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.2.9 ARBRES REMARQUABLES

Ces plantations structurent l'espace urbain et forment un front végétal en accompagnement du linéaire de la rue et/ou de l'accès au cadre bâti.

Présents sur l'espace public ou sur des terrains privés, ils participent à la forme de l'espace public. Ce sont des signaux et des repères dans le paysage urbain. Il s'agit d'éléments végétaux isolés et remarquables, protégés pour leur valeur ornementale, ponctuant les perspectives et/ou de point de repère dans la ville.





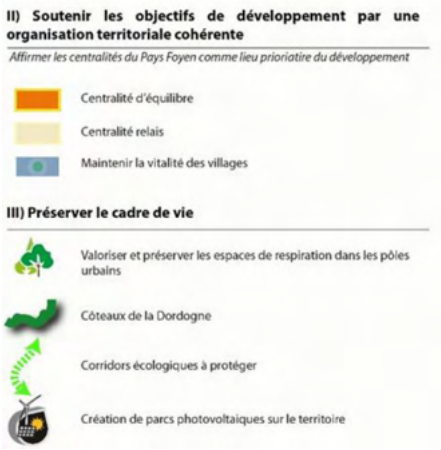
LEGENDE DU DOCUMENT GRAPHIQUE
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

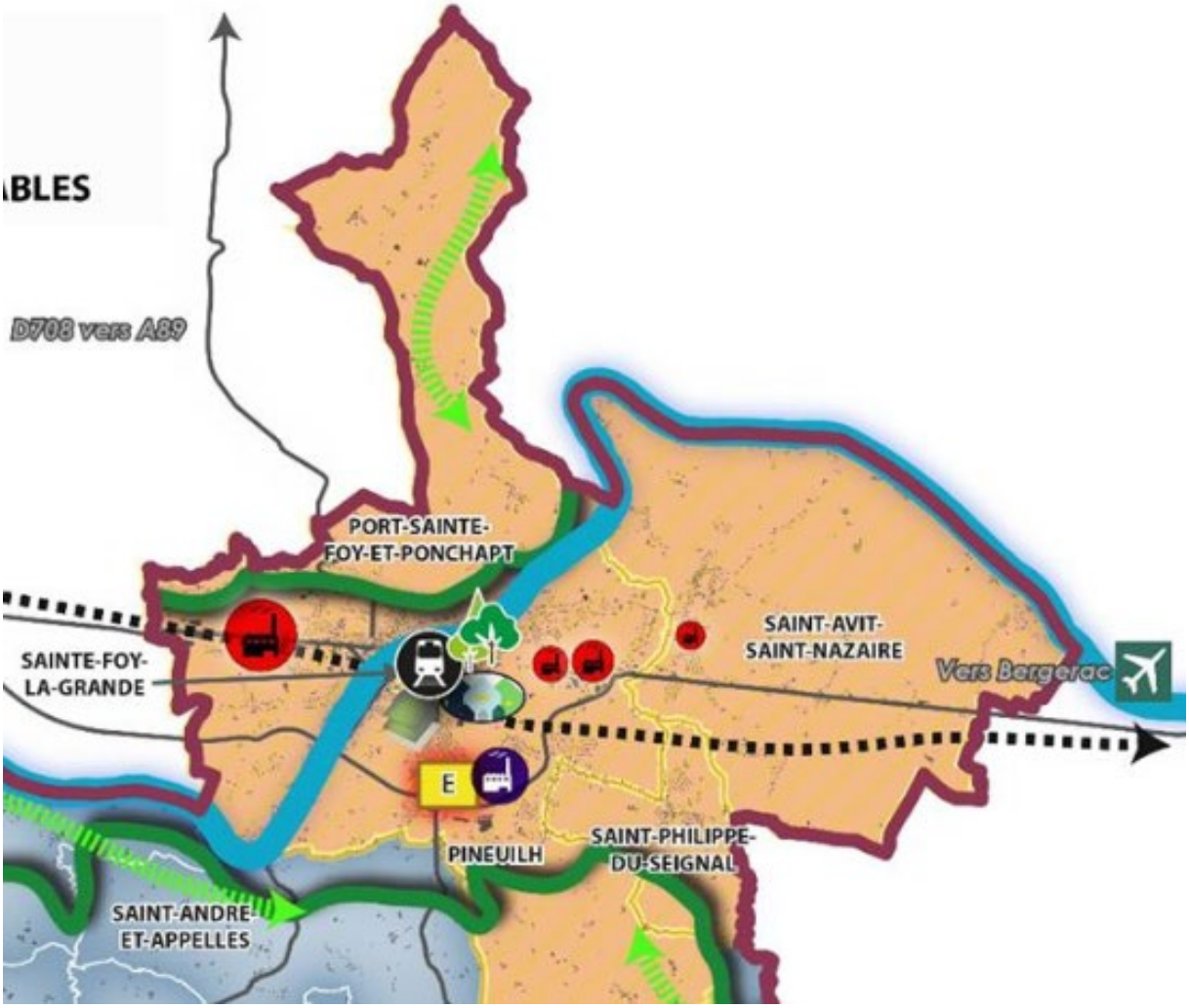
8 COHERENCE DU PVAP AVEC LE PADD DU PLUI

Le PVAP est une servitude d'utilité publique annexée au PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) du Pays Foyen.

Son PADD (Projet d'Aménagement de Développement Durables) décline les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune suivant 3 axes d'intervention :

- **Dynamiser le territoire du Pays Foyen**
- **Soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente**
- **Préserver le cadre de vie**





Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1/ **Dynamiser le territoire du Pays Foyen** :

- Fixer les objectifs de population et de logements pour répondre aux ambitions d'attractivité
- Revitaliser les cœurs de vie du Pays Foyen : les bastides de Sainte-Foy-la Grande et de Pellegrue
- Améliorer le niveau des services et d'équipements afin de répondre aux besoins des habitants
- Améliorer les conditions de déplacements et les échanges
- Valoriser les pôles et vocations économiques

2/ **Soutenir les objectifs de développement par une organisation territoriale cohérente :**

- Affirmer les centralités du Pays Foyen comme lieu prioritaire de développement
- Maintenir la vitalité des territoires ruraux
- Soutenir du développement urbain optimisé limitant l'étalement urbain et rationaliser l'urbanisation du territoire

3/ **Préserver le cadre de vie :**

- Faire de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire des leviers d'attractivité
- Préserver et mettre en valeurs les trames vertes et bleues comme support d'un cadre de vie de qualité
- Valoriser et préserver les espaces de respirations dans les pôles urbains

Le PVAP, fondé sur des enjeux d'ordre culturel, urbain et écologique, prolonge les objectifs du PADD par la mise en valeur du patrimoine bâti ainsi que dans le développement de nouvelles pratiques de l'espace urbain, offrant un cadre de vie de qualité aux habitants de la ville.
Elle favorise la réhabilitation et donc le réinvestissement du bâti patrimonial tout en préservant ses qualités, ses caractéristiques et son identité.

A travers son règlement, Le PVAP prend en compte la problématique du développement durable par des prescriptions permettant le respect du patrimoine de Sainte-Foy-la-Grande tout en encourageant les conceptions innovantes et l'utilisation de dispositifs et de matériaux adaptés à la prise en compte des énergies renouvelables.

Par ailleurs, le souci de cohérence entre une mise en valeur des espaces publics et le traitement qualitatif des façades commerciales permet de rendre la ville plus attractive pour le chalandage et la vie quotidienne de la population foyenne.
Enfin, les espaces paysagers sont protégés dans le PVAP comme des éléments à préserver et à mettre en valeur.
Préservant la qualité des écosystèmes, ils sont également garants de la sauvegarde du couvert végétal de la commune.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

-

SAINTE-FOY-LA-GRANDE

PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

FEVRIER 2024

0 100 200 400 600m

N

etienne saliege architecte dplg / urbaniste / paysagiste dplg
esaliege sarl - 12 allée de la mare 33600 PESSAC

anne thévenin architecte dplg / urbaniste
2 rue Emile Despax 44100 DAX

LEGENDE

- périmètre du PVAP / SPR
- périmètre de secteur
- immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques
- vestiges en élévation du mur d'enceinte urbaine
- tracé supposé du mur d'enceinte urbaine

Immeubles ou parties d'immeubles bâtis ou non bâtis à protéger à conserver, à restaurer et mettre en valeur

- immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées
- mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- élément extérieur particulier
- séquence, ordonnancement architectural ou urbain
- parc ou jardin de pleine terre
- cours d'eau ou étendue aquatique
- arbre remarquable ou autre élément naturel

Immeubles non protégés

- immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démoli ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère
- immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

- espace vert à créer ou à requalifier
- place cour ou autre espace libre à dominante minérale, à créer ou à requalifier

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

-

SAINTE-FOY-LA-GRANDE

PLAN DE TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

FEVRIER 2024

0 100 200 400 600m

N

etienne saliege architecte dplg / urbaniste / paysagiste dplg
esaliege sarl - 12 allée de la mare 33600 PESSAC

anne thévenin architecte dplg / urbaniste
2 rue Emile Despax 44100 DAX

LEGENDE

- perimètre du PVAP / SPR
- périmètre de secteur

- immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques

TYPOLOGIE DU BÂTI

- immeuble de rapport
- maison de ville
- maison à pan de bois
- annexe - dépendance - chais
- demeure bourgeoise
- villa pavillon
- résidentiel récent
- immeubles collectifs
- édifice public
- enseignement
- édifice cultuel
- hors typologie
- garage

ENCEINTE URBAINE

- vestiges en élévation
- tracé supposé

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

SITE **P**ATRIMONIAL **R**EMARQUABLE

Plan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

REGLEMENT - DISPOSITIONS GENERALES

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET PROJET	APPROBATION
ELABORATION du SPR	Le	Le	Le

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr
Anne Thevenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr
David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère 33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vue aérienne de la place d'arme de Sainte-Foy-La-Grande, actuelle place Gambetta

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 CADRE D'APPLICATION REGLEMENTAIRE 1

1.1 DISPOSITIONS GENERALES 1
1.2 PERIMETRE DU SPR ET PROTECTIONS 3

2 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES 5

2.1 LES VESTIGES DE L'ANCIENNE ENCEINTE DU XIII° SIECLE 6
2.2 IMMEUBLE BATI PROTEGE 7
2.3 IMMEUBLE BATI NON PROTEGE 8
2.4 SEQUENCE, COMPOSITION, ORDONNANCE ARCHITECTURALE ET URBAINE 9

3 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BÂTI ET AUX ESPACES VACANTS 10

3.1 IMMEUBLE NON BATI NON PROTEGE 10
3.2 ESPACE PUBLIC 10
3.3 ESPACE LIBRE A DOMINANTE MINERALE A CONSERVER ET VALORISER 11
3.4 ESPACE LIBRE A DOMINANTE MINERALE A REQUALIFIER OU CREER 11
3.5 PARC OU JARDIN DE PLEINE TERRE 12
3.6 ESPACE LIBRE A DOMINANTE VEGETALE A REQUALIFIER OU CREER 13
3.7 SEQUENCE, COMPOSITION OU ORDONNANCE VEGETALE D'ENSEMBLE 14
3.8 ARBRES REMARQUABLES 14

4 ANNEXES 15

4.1 ABREVIATIONS 15
4.2 GLOSSAIRE ARCHITECTURAL 16
4.3 GLOSSAIRE PAYSAGER 23
4.4 CHOIX DES PLANTATIONS 24
4.5 PALETTE VEGETALE INDICATIVE 25
4.6 NUANCIER 29
4.7 LISTE DES ELEMENTS PARTICULIERS PROTEGES 34

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 CADRE D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Article L631-4 crée par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75

Le règlement résulte des conclusions du rapport de présentation, en application des objectifs définis par celui-ci, s'appuyant sur les éléments du diagnostic. Il comprend, obligatoirement ***(****Article L.631-4-I, 2°) (CP)* **:**

- **des prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes**, aux matériaux ainsi qu'à leur implantation, leur volumétrie et leurs abords (aménagement, maintien) ;
- des règles relatives à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- **la délimitation** des immeubles, espaces publics, monuments, sites, cours et jardins, l'identification des plantations et mobiliers urbains à protéger et à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et les prescriptions permettant d'assurer leur conservation ou leur restauration ;
- **d'un document graphique** faisant apparaître le périmètre couvert par le plan, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la requalification est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie, aux dimensions des constructions et aux matériaux du clos et du couvert.

L'inventaire du patrimoine (diagnostic du rapport) est reporté sur le document graphique, selon les caractéristiques relevant de l'analyse de l'architecture, et permet de localiser les immeubles et les espaces par une **délimitation** identifiée par une légende (*Article D.631-14 (CP) : la légende du document graphique du PVAP se conforme au modèle national (arrêté ministériel* du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine NOR : MICC1821341A*). Article D.631-13 (CP))* correspondant à leur valeur patrimoniale, la nécessité de leur protection, leur conservation ou leur requalification. Le document graphique peut reprendre ces délimitations à plus grande échelle, au besoin, en précisant les typologies.
Les règles définissent les légendes du plan relatives à la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces urbains ou naturels et les dispositions particulières applicables aux éléments selon leur repérage ou leur délimitation.
Les prescriptions relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes se déclinent, de manière générale ou localisée, au regard des prescriptions relatives à la qualité des espaces, du bâti et de la végétation.

Les prescriptions établies pour le Périmètre de Site patrimonial Remarquable (SPR) de Sainte-Foy la Grande s'appliquent dans le cadre de la législation relative :

- aux Monuments Historiques :
Code du Patrimoine (articles L.621-1 à L.621-34)

- aux Sites Inscrits et Classés :
Code de l'Environnement (articles L.341-1 à L.341-22)
Code du Patrimoine (article L.630-1)
Loi Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010
Décret 2011-1903 du 19 décembre 2011
Circulaire du 2 mars 2012 relative aux AVAP

Loi LCAP n°2016-325 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.
Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

Le SPR est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et plus précisément la pérennité et la mise en valeur du patrimoine culturel. Celui-ci comprend l'ensemble des champs patrimoniaux énoncés par l'article L.642-1 du Code du patrimoine, à savoir les patrimoines architectural, urbain, paysager, historique et archéologique.

Les dispositions du document de gestion du SPR dénommé Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) s'ajoutent à celles du PLUi et dans le cas de différence, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Le PVAP s'applique sur l'ensemble du périmètre délimité sur les documents graphiques sous la légende : "périmètre de SPR".

1.1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1.1 REGIME D'AUTORISATION DE TRAVAUX

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable (SPR), sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Ces autorisations peuvent être assorties de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du PVAP (document de gestion du SPR).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. Les dossiers de demande d'autorisation doivent permettre, aux autorités compétentes ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France, d'apprécier de l'impact sur le paysage des modifications projetées. Tout dossier de demande d'autorisation doit contenir impérativement une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution de ces travaux. Cette obligation prévue en droit de l'urbanisme pour tous les travaux en SPR soumis à formalité au titre du droit de l'urbanisme (articles R.431-14 (PC) et R.431-36 (DP) du code de l'urbanisme) a été étendue, par l'article D.642-14 du décret n°2011 -1903, aux projets de travaux soumis à autorisation préalable en application de la loi n°2010-788 art. 28 / L642-6 du code du patrimoine. Dans le cas d'une intervention sur un édifice existant et suivant l'intérêt de l'immeuble faisant l'objet des travaux, il peut être recommandé au demandeur de réaliser une monographie historique de l'immeuble à partir des sources existantes (Archives municipales et départementales, etc....).
Tous les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir (art R.421-28 sauf dispenses art R.421-29). Si un projet de construction ou d'aménagement soumis à permis ou à déclaration préalable implique des démolitions, un permis de démolir est obligatoirement déposé.

1.1.2 POSSIBILITES D'ADAPTATION DES REGLES

Le cadre réglementaire écrit prévoit des conditions d'adaptations mineures qui permettront à l'architecte des bâtiments de France d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert (art. D631-13 du Code du patrimoine, créé par le décret n°2017-456 du 29 mars 2017, art. 5). Ces conditions sont clairement prédéfinies et de portée limitée, leur application peut être soumise à la Commission locale (art. L642-5 du Code du patrimoine).
Ainsi, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer des prescriptions motivées, constituant des adaptations mineures des règles, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère de la construction concernée ou des constructions avoisinantes, pour un examen en Commission locale du SPR. La Commission en assure le suivi de mise en œuvre après adoption, conformément aux articles L631-3 et L631-4 du Code du patrimoine.
En cas de nécessité de modification ou de révision de tout ou partie du PVAP, celles-ci sont soumises à la Commission locale du SPR en application de l'article L.631-3 (II) du Code du patrimoine, dans les formes et procédures prévues à l'article L631-4 (§ II et III).
Le PVAP ne peut faire l'objet d'une procédure de modification que si les évolutions projetées ne portent pas atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Le projet de modification est soumis à enquête publique.

1.1.3 CONTESTATION – LITIGES

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 de l'Architecture (CRPA), un avis qui se substitue à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.1.4 SERVITUDES ARCHEOLOGIQUES

Le SPR et son document de gestion le PVAP n'apporte pas de modification aux textes en vigueur en matière de protection du patrimoine, en particulier aux obligations de déclaration qu'ils prévoient.
En vue de prendre en compte les vestiges archéologiques et d'éviter une interruption de chantier toujours dommageable et coûteuse pour l'aménageur, la collectivité et les archéologues en cas de découverte archéologique en cours de travaux ou même de prise en compte trop tardive, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux ont la possibilité de saisir l'Etat (DRAC, Service régional de l'archéologie) afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.
A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques. Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur a la faculté de demander une prescription anticipée. Cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7-II). Cette saisine peut intervenir préalablement à la dépose d'un permis (PC ou PA) ou d'une déclaration préalable (DP) au titre d'une demande d'information/consultation pour projet (article R523-12). Cette procédure permet d'anticiper la mise en œuvre d'éventuelles mesures d'archéologies préventives. L'aménageur a la possibilité de formuler une demande anticipée de diagnostic archéologique si l'Etat a fait connaître son intention de prescrire une intervention archéologique. Dans ce cas précis, cette demande peut entraîner le paiement de la redevance d'archéologie préventive (article L524-7-II). La consultation du Service régional de l'archéologie peut également se faire au moment de la dépose des permis (PC ou PA et DP) auprès du service instructeur. En l'absence de réponse dans un délai de un mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire des mesures d'archéologie préventive, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques.
Toute découverte fortuite de monuments, ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, inscriptions ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, mis au jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque, doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune, L'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble sont tenus de faire cette déclaration. Le maire la transmet sans délai au préfet qui avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (DRAC, Service régional de l'archéologie) (article L531-14).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1.1.5 MONUMENTS HISTORIQUES

Les projets portant sur les édifices protégés eu titre des monuments historiques, qui continuent à être protégé au titre de la loi LCAP, sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les dispositions du présent règlement n'affectent pas les immeubles classés Monuments Historiques ou Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques qui continuent d'être régis par les règles de protection édictées par le Code du Patrimoine issues de la loi du 7 juillet 2016 dite LCAP. Les monuments Historiques ont leur propre traitement : l'entretien, la restauration, la transformation ne peuvent pas être règlementée par le SPR ni par son document de gestion, le PVAP.
Sont protégés au titre de la législation sur les monuments historiques :
Maison Rue de la République (58) Rue Victor Hugo, Inscrite M.H. : 20 Juillet 1955. Eléments protégés : élévation et toiture.
Maison d'angle à tourelle Rue de la République (102) Rue Jean-Jacques Rousseau (25) Inscrite M.H. : 20 Juillet 1955. Eléments protégés : tourelle, élévation, toiture.
Maison d'angle à tourelle Rue de la République (53) Rue Victor Hugo (27) Inscrite M.H. : 20 Juillet 1955. Eléments protégés : tourelle, élévation, toiture
Maison dite Tour du Temple – Rue des Frères Reclus (24) Inscrite M.H. : 7 Avril 1967. Elément protégé : tour
Maison à pans de bois - Rue de la République (94, 96) Inscrite M.H. : 20 Juillet 1955. Eléments protégés : élévation, toiture

1.1.6 PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Quelle que soit la localisation du monument au sein ou hors du SPR, la création du SPR a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire compris dans le périmètre du SPR. Au-delà, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

1.1.7 PUBLICITE ET PRE-ENSEIGNES

Le titre VIII du Code de l'Environnement relatif à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes interdit dans ses articles L581-4 toute publicité, et dans son article L581-8, interdit toute publicité et pré-enseigne à l'intérieur du périmètre du SPR. Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L. 581-14 du Code de l'Environnement. Dans le cas où il n'est pas dérogé aux interdictions prévues, le maire peut autoriser l'affichage d'opinion et la publicité relative aux activités des associations, mentionnés à l'article L. 581-13, sur les palissades de chantier, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.
La publicité ne peut recouvrir tout ou partie d'une baie. Toutefois, sous réserve de l'application des articles L. 581-4 et L581-8 du Code de l'Environnement, cette interdiction est levée pour les dispositifs de petit format intégrés à des devantures commerciales et ne recouvrant que partiellement la baie ou lorsqu'il s'agit de la devanture d'un établissement temporairement fermé pour réfection ou à la suite d'une procédure de règlement judiciaire, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Les enseignes sont soumises à l'autorisation du préfet après accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans les conditions précisées dans les articles L 581-18 et R581-17 du Code de l'Environnement.

1.1.8 ACCESSIBILITE

Loi n°2005-102 du 11 février 2005 - décret 2015-1770 et arrêté du 24 décembre 2015 - arrêté du 23 mars 2016
La réglementation relative à l'accessibilité des personnes déficientes et/ou à mobilité réduite exprime le principe "d'accès à tout pour tous". La réglementation s'applique à l'ensemble des établissements recevant du public quel que soit leur activité. Avant le 1er janvier 2015, les établissements doivent avoir engagé des travaux de mise en conformité. Les parties de bâtiment ou des installations où sont réalisées des travaux de modification, sans changement de destination, doivent respecter les dispositions du neuf et être conformes aux articles R.111-19-2 et 3. Tout manquement à la législation est susceptible de démolition. Si pour des raisons techniques, il n'est pas possible de respecter la réglementation en matière d'accessibilité, une demande de dérogation doit être déposée auprès de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA).
Le décret 2015-1770 du 24 décembre 2015 concerne les bâtiments d'habitations collectifs et les maisons individuelles neufs.

1.2 PERIMETRE DU SPR ET PROTECTIONS

Le présent règlement de PVAP s'applique à tous les immeubles, espaces bâtis et non bâtis compris dans le périmètre du SPR.
La délimitation du périmètre du SPR, sa subdivision en secteurs, le positionnement des points de vue, les immeubles, les espaces et les espaces de projet sont identifiés au document graphique du PVAP, document de gestion du SPR.
Dans une logique d'ensemble architectural, urbain et paysager à caractère patrimonial, le périmètre du SPR considère l'ensemble du cœur de ville historique et ses abords.

1.2.1 PERIMETRE DE SPR ET SECTEURS

- Secteur Cœur de Bastide (gris foncé)
- Secteur Faubourgs (vert moyen)
- Secteur Berges de Dordogne (vert sombre)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1.2.2 PROTECTIONS AU SEIN DU SPR

En plus des préconisations qui s'appliquent aux différents secteurs, le Site Patrimonial Remarquable (SPR) distingue différents types de protection recensés dans le document graphique du PVAP et ayant une valeur réglementaire. Les différents types de protection sont les suivants.

1.2.2.1 CONDITIONS PARTICULIÈRES D'INTERVENTION, D'AMÉNAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

- immeuble bâti ou non à requalifier
- espace vert à créer ou à requalifier
- place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier
- emplacements réservés
- limite imposée d'implantation de construction
- limite maximale d'implantation de construction
- hauteur imposée de façade
- hauteur maximale de façade
- hauteur maximale de faîtage ou de construction
- points de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur
- passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

1.2.2.2 IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLES BÂTIS OU NON BÂTIS PROTÉGÉS À CONSERVER, À RESTAURER ET À METTRE EN VALEUR

- immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées
- mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- éléments extérieurs particuliers (portail, clôture, puis, fontaine, statue, calvaire, décor, etc.)
- séquences, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- séquences naturelles
- parc ou jardin de pleine terre
- espace libre à dominante végétale
- séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble
- arbre remarquable ou autre élément naturel
- place, cour ou autre espace libre à dominante minérale
- cours d'eau ou étendues aquatiques

1.2.2.3 IMMEUBLES NON PROTÉGÉS

- immeubles bâtis pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.
- immeubles non bâtis ou autres espaces libres pouvant être conservés, améliorés, démolis ou remplacés, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère.
- passage d'eau souterrain
- point d'eau ou source

Extrait de l'arrêté du 10 octobre 2018 fixant le modèle de légende du document graphique du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La règle générale, valable sur l'ensemble de l'emprise du SPR, tous secteurs confondus, suppose une recherche toujours plus qualitative de la mise en œuvre des interventions envisagées sur les constructions existantes comme celles envisagées sur les constructions neuves. L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leurs dimensions et le traitement de leurs abords, doit ainsi être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte :

- du patrimoine architectural urbain et paysager visible et/ou enfoui et/ou supposé ;
- de l'ordonnancement et de la composition comme de la modénature et des détails des aménagements urbains comme des constructions concernées ;
- de la qualité des sites et des perspectives paysagères ;
- de l'ensemble des éléments protégés et/ou à mettre en valeur au document graphique du PVAP, et/ou au PLUi et/ou par toute autre réglementation en vigueur.

Et dès que le cas se présente, participer à :

- Une meilleure connaissance de l'existant, de son contexte archéologique, historique, architectural et urbain ;
- La formulation d'une intervention respectueuse du patrimoine architectural urbain et paysager par un projet inscrit dans son contexte et intégré dans son environnement ;
- La pratique des mises en œuvre les plus respectueuses au regard de la typologie architecturale rencontrée et de sa valeur patrimoniale ;

Dans le prolongement de la règle générale énoncée, toute construction à priori dépourvue de qualité architecturale visible (volumétrie, modénature, composition, trame) est néanmoins susceptible de recéler des vestiges à forte valeur patrimoniale et/ou constituer un immeuble de grande qualité architecturale et/ou urbaine pour tout ou partie de l'édifice concerné.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

En conséquence, cette disposition d'état mérite, dès qu'elle se présente, l'approche la plus respectueuse des découvertes mises au jour par une restauration en accord avec les prescriptions architecturales urbaines et paysagères relatives au patrimoine bâti et/ou non bâti à forte valeur patrimoniale, que l'édifice soit porté à protéger ou non.
Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Des adaptations des règles et prescriptions énoncées peuvent être tolérées dans le cas d'un édifice d'intérêt public. La Commission Locale peut être consultée par la collectivité en charge de l'urbanisme sur les projets nécessitant un ajustement du règlement.
En raison de la présence d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) concernant l'ensemble de la bastide et de son emprise, tout projet impliquant un impact sur le sol est soumis à saisine de l'autorité compétente sur le secteur cœur de bastide et berges de Dordogne.

Les règles architecturales suivantes concernent les constructions existantes protégées ou non selon leur identification au plan règlementaire. Elles sont complétées par :

- des orientations spécifiées dans le fichier immeuble pour le cadre bâti concerné qu'il convient de suivre ;

- des fiches de typologie architecturales rassemblant des informations descriptives relatives à la famille de bâti concerné qu'il convient de respecter ;

- Des prescriptions architecturales relatives au patrimoine bâti et aux constructions existantes ;

2.1 LES VESTIGES DE L'ANCIENNE ENCEINTE DU XIII° SIECLE

L'objectif est de participer à la lisibilité de l'enceinte* urbaine de la bastide. A cette fin, Toute intervention sur les vestiges en place doit concourir au dégagement de ces derniers afin de les rendre visibles.
La restauration*, la restitution* et/ou l'entretien des murs concernés doit faire appel aux techniques traditionnelles et aux mises en œuvre conformes à leur caractère et à leur état d'origine le mieux connu et/ou en présenter l'aspect. A cette fin, la conservation* des appareillages* spécifiques constitue des éléments à protéger.

2.1.1 LE TRACE DE L'ANCIENNE ENCEINTE

Sur l'emprise portée au plan, des fouilles doivent être réalisées et/ou toute recherche scientifique jugée nécessaire, préalablement à tous travaux selon les obligations en vigueur en matière d'archéologique préventive. La restitution* hypothétique du tracé de l'enceinte* doit faire l'objet d'un traitement urbain inscrit dans les principes de composition* d'un aménagement d'ensemble qualitatif de l'espace public.

2.1.2 LES VESTIGES DE L'ANCIENNE ENCEINTE

Les vestiges de l'ancienne enceinte* correspondent aux portions de murs à valeur historique dont la conservation* est exigée en totalité. Ils constituent le tracé des remparts* de la ville.
Ne sont pas autorisées :
- la démolition de ces murs et/ou parties de murs
- la construction à proximité immédiate et/ou en prenant appui sur des éléments à valeur archéologique et/ou historique.
Obligations :
Il est exigé, après un relevé précis établi sur des bases scientifiques des murs concernés :
- la conservation* intégrale,
- la suppression d'éléments superflus éventuels et/ou dénaturant l'authenticité de l'enceinte*.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.2 IMMEUBLE BATI PROTEGE

Exemples d'édifice identifiés comme à protéger

2.2.1 DEFINITION

Par définition, les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont protégées relèvent d'édifices dont la valeur patrimoniale est exceptionnelle et/ou remarquable. Le cadre bâti concerné se distingue par des qualités intrinsèques singulières et/ou témoigne d'une maîtrise des savoirs architecturaux d'une période donnée lui conférant une forte valeur patrimoniale. Il s'agit aussi des immeubles emblématiques, reconnus pour leurs particularités historiques, architecturales, urbaines et témoignant de l'histoire de la ville et de l'architecture : ces constructions confortent par leur diversité comme leurs spécificités la richesse et la qualité architecturale des différentes périodes de construction de la ville.
Ces édifices contribuent fortement à l'intérêt et à la valeur de l'ensemble urbain patrimonial tant dans leur ensemble que dans leurs détails d'architecture. L'intérêt de ces constructions tient ainsi à une composition* globale à forte valeur qualitative qui s'exprime depuis sa volumétrie jusqu'à la mise en œuvre des matériaux comme à des éléments de détails ouvragés.
Pour l'ensemble de ces raisons, les immeubles bâtis dont les parties extérieures sont identifiées au document graphique comme protégées méritent une protection particulière. Ces constructions font l'objet d'une protection forte quel que soit le secteur réglementaire dans lequel elles se trouvent.
L'objectif est de les conserver, ne pas les démolir ni les dénaturer mais les restaurer et les mettre en valeur dans le respect de leur écriture architecturale, toutes périodes confondues.

2.2.2 REGLES

Les immeubles protégés identifiés au document graphique doivent être conservés. Cette obligation porte sur l'ensemble des murs extérieurs et des toitures. A cette fin, ils ne doivent pas être démolis (ni partiellement, ni totalement) sauf dans le cas où un risque avéré et dûment expertisé est encouru pour les biens et les personnes. Les constructions édifiées, constitutives de l'unité bâtie identifiée au document graphique du PVAP comme « immeuble bâti protégé », sont :

- **maintenues et conservées** sans pouvoir être démolies partiellement ou totalement, sauf sous réserve de concerner des adjonctions dégradantes pour l'authenticité de l'édifice, lorsque ces dernières sont dépourvues de qualité architecturale et sont postérieures à l'état d'origine le mieux connu de tout ou partie de l'édifice.

- **restaurées et mises en valeur** suivant les caractéristiques du ou des types architecturaux, de la ou des périodes de l'histoire de l'architecture auxquelles ces constructions se réfèrent partiellement ou en totalité.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.3 IMMEUBLE BATI NON PROTEGE

Exemples d'édifice identifiés comme non protégés.

2.3.1 DEFINITION

Aux côtés des immeubles dont la valeur patrimoniale apparait comme exceptionnelle ou remarquable, le tissu urbain dispose de nombreux autres édifices d'accompagnement ainsi que des constructions diverses, souvent anciennes et d'architecture plus modeste. Leur présence ponctuelle ou séquentielle, leur configuration vernaculaire ou plus récente participe aussi à la qualité du paysage urbain. Le maintien des éléments patrimoniaux de ses constructions comme leur transformation qualitative s'inscrit dans le cadre d'une amélioration du cadre de vie respectueuse du patrimoine bâti. Il convient en ce sens d'accompagner au mieux leur restauration* comme leur valorisation* mais aussi le cas échéant leur remplacement.

2.3.2 REGLES

Les constructions édifiées, constitutives de l'unité bâtie identifiée au document graphique du PVAP comme « immeuble bâti non protégé », relevant d'une typologie architecturale identifiée au plan typologique peuvent être :

- **Restaurées et mises en valeur** suivant les caractéristiques du ou des types architecturaux, de la ou des périodes de l'histoire de l'architecture auxquelles ces constructions se réfèrent partiellement ou en totalité.
- **Transformées** sous réserve de la conservation des éléments patrimoniaux présents en façade et pignon (modénature, composition, trame, détails).
- **Démolies** seulement en ultime recours et sous réserve de ne pas concerner des constructions disposant d'éléments bâtis à caractère patrimonial (modénature, composition, trame) et/ou susceptible d'en receler.

Les constructions édifiées, constitutives de l'unité bâtie identifiée au document graphique du PVAP comme « immeuble bâti non protégé », ne relevant pas d'une typologie architecturale identifiée au plan typologique peuvent être :

- **Transformées** sous réserve de la conservation des éléments patrimoniaux présents en façade et pignon (modénature, composition, trame, détails).
- **Démolies** sous réserve de ne pas créer de délaissé urbain (dent creuse) dans le tissu urbain. l'espace dégagé est aménagé et enclos pour former une cour ou un jardin, suivant les règles relatives aux « espaces à dominante végétale » établies selon les orientations de chaque secteur, de façon à assurer la continuité logique du tissu urbain.

En rappel de la règle générale, toute construction à priori dépourvue de qualité architecturale visible (volumétrie, modénature*, composition*, trame*) est néanmoins susceptible de recéler des vestiges à forte valeur patrimoniale et/ou constituer un immeuble de grande qualité architecturale et urbaine pour tout ou partie de l'édifice concerné. Cet état de fait implique une réévaluation de la valeur architecturale du bâti concerné et donc de la règle associée.
En conséquence, cette disposition d'état mérite, dès qu'elle se présente, l'approche la plus respectueuse des découvertes mises au jour par une restauration en accord avec les prescriptions architecturales urbaines et paysagères relatives au patrimoine bâti et/ou non bâti à forte valeur patrimoniale protégé ou non.
Selon la règle générale, le principe d'approche revient ici à révéler le patrimoine caché par une meilleure connaissance de l'existant et en proposer une mise en valeur la plus adaptée dès que la situation se présente.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.4 SEQUENCE, COMPOSITION, ORDONNANCE ARCHITECTURALE ET URBAINE

Séquence urbaine intéressante se présentant sous la forme de maisons en bande dotées d'un jardin d'accueil, limité par une clôture.

2.4.1 DEFINITION

Il s'agit de constructions qui s'inscrivent dans une continuité urbaine et architecturale. Ces édifices forment des ensembles urbains bâtis à protéger dans l'espace urbain. Ces ensembles fondent principalement leur qualité sur la composition urbaine qu'ils génèrent. Ils correspondent à un îlot et/ou à un ensemble de bâtisses présentant une homogénéité tant dans sa morphologie architecturale que dans sa forme parcellaire. Ces séquences permettent de mieux appréhender l'histoire de la ville et son évolution morphologique.
L'objectif est de préserver l'harmonie de l'ensemble urbain identifié comme son homogénéité. Pour l'ensemble des éléments repérés sur le document graphique, les qualités architecturales et/ou urbaines dont l'état d'origine est le mieux connu sont à conforter, restituer et/ou valoriser.

2.4.2 REGLES

Par sa conception et par sa mise en œuvre, toute intervention sur une construction protégée ou non protégée doit assurer la conservation* et la mise en valeur des caractères de la construction et de la séquence* urbaine bâtie, à laquelle elle participe.
Tout projet doit prendre en considération les principes de composition* et de continuité urbaine existants à savoir : le découpage parcellaire, les rythmes de composition, les matériaux et les hauteurs comme la distribution des pleins et des vides.

Ne sont pas autorisés :

- Tout projet de nature à remettre en cause ou affadir l'identité singulière des lieux dans lesquelles il doit s'inscrire harmonieusement,
- La démolition partielle ou totale du cadre bâti formant la séquence urbaine, sauf cas d'amélioration de la qualité architecturale de l'édifice et/ou restitution d'une configuration architecturale vernaculaire en se référant aux règles établies pour chaque type de patrimoine considéré et aux prescriptions architecturales énoncées,
- La création d'un percement important dans le cas où ce dernier apporte un déséquilibre dans la composition générale de la façade existante.

Les surélévations et/ou extensions sont autorisées sous réserve que de manière cumulative :

- Depuis l'espace public, la volumétrie de la surélévation et/ou extension envisagée s'inscrive dans le prolongement du pan de toiture avec la même pente de toit et ne perturbe pas l'épannelage* des façades sur rue et celles vues depuis l'espace public.
- La surélévation et/ou l'extension dans le cas où cette dernière adopte une forme de toit terrasse et/ou à faible pente ne puisse pas dépasser le niveau du faitage existant.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BÂTI ET AUX ESPACES VACANTS

3.1 IMMEUBLE NON BATI NON PROTEGE

3.1.1 DEFINITION

Les immeubles non bâtis identifiés au document graphique comme non bâtis et non protégés sont constitués des espaces libres laissés vacants.

3.1.2 REGLES

Ces espaces sont soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère du site patrimonial et du secteur dont ces espaces dépendent.

3.2 ESPACE PUBLIC

3.2.1 DEFINITION

L'espace public constitue un enjeu majeur du cadre de vie. Lieu chargé d'histoire, sa forte valeur patrimoniale se révèle dans les traces urbaines encore présentes dans la ville héritée, comme dans les vestiges qui l'ont vu naître.
La composition urbaine, la régularité des îlots, l'agencement des rues et des venelles ou encore des places et des couverts, sont autant de précieux éléments qui, dans leurs proportions, leur échelle, leur épannelage et le traitement de leur matérialité, s'articulent dans une logique formant un ensemble urbain patrimonial exceptionnel.

3.2.2 REGLES

Du traitement des espaces publics dépend la qualité de vie en centre-ville. Il convient non seulement de conserver mais aussi d'affirmer le caractère des places et des rues, par des aménagements appropriés : empreints d'une écriture créative, intégrée à la richesse patrimoniale de l'existant.
Tout projet d'aménagement urbain de l'espace public doit :

- faire l'objet d'un projet d'ensemble qualitatif (traitement de sols, végétation, mobilier urbain…etc),
- participer à l'amélioration du cadre de vie,
- être inspiré par des principes de sobriété, de neutralité et de discrétion,
- s'attacher à mettre en valeur le patrimoine architectural urbain et paysager,
- révéler dès que possible les traces historiques de la ville dans l'espace urbain hérité,
- éviter tout traitement concourant à privilégier un caractère routier.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.3 ESPACE LIBRE A DOMINANTE MINERALE A CONSERVER ET VALORISER

3.3.1 DEFINITION

Les espaces à dominante minérales à conserver et mettre en valeur regroupent l'ensemble des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale. Ils représentent des dispositions participant à la lecture historique de l'espace urbain patrimonial. En ce sens, ces espaces par leur traitement particulier doivent être protégés, conservés et valorisés voire restitués à l'identique dès que possible. Ils représentent les vestiges d'une disposition chargée d'histoire comme par exemple les rues ou les places pavées dont le dessin, comme le profil assurait notamment la gestion des eaux de ruissellement ou encore les abords des quais, aménagés au sol avec les galets que l'on déchargeait des gabares sans provisions et qui en assurait une meilleure flottaison. En ce sens, ces espaces par leur traitement particulier doivent :

- être protégés,
- être valorisés par l'existant et/ou la création de nouveaux espaces participant à la mise en valeur
- intégrer dès que possible la restitution des traces vernaculaires des dispositions anciennes disparues dès qu'elles peuvent l'être.

3.3.2 REGLES

La préservation des dispositions urbaines et des éléments anciens constitue la règle générale. Ainsi, tout élément à caractère patrimonial et/ou historique (identifié ou non au document graphique) doit faire l'objet d'une attention particulière en vue d'une restauration et/ou d'une mise en valeur adaptée au contexte architectural, urbain et paysager environnant.
La mise en valeur de tracés vernaculaires disparus par un traitement spécifique du sol visant à restituer ces tracés historiques (enceinte fortifiée, monument, rue) constitue un objectif à atteindre dès qu'il est possible de le réaliser dans le cadre de l'aménagement futur de ces espaces. A défaut, la restauration et/ou l'extension à l'identique et/ou par un traitement en présentant l'aspect, des dispositions vernaculaires de ces espaces constitue la règle générale. Le choix des types de sol comme des matériaux et des dispositions de mise en œuvre doivent obligatoirement être réalisé à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect afin d'en assurer l'harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet.
Les sols doivent recevoir un traitement et des finitions de qualité. Les fils d'eau doivent être traités suivant le profil de la voie, soit à l'axe, soit de part et d'autre de la voie et/ou en tenant compte des dispositions existantes sauf contrainte techniques et/ou règlementaires contraires.

3.4 ESPACE LIBRE A DOMINANTE MINERALE A REQUALIFIER OU CREER

3.4.1 DEFINITION

Il s'agit d'espaces libres et non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Les espaces à dominante minérales à requalifier, créer et/ou mettre en valeur peuvent regrouper des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale dont les multiples interventions dans l'espace urbain tendent à mettre en péril la présence ou à défaut l'état de conservation.

3.4.2 REGLES

Le dessin de l'état futur favorise la lisibilité des espaces. La préservation et valorisation des dispositions urbaines vernaculaires et des éléments anciens constituent la règle générale. Il doit également assurer une transition entre les différents quartiers qui composent le tissu urbain, tout en s'adaptant à leurs caractéristiques, notamment pour les quartiers les plus anciens. Le choix des types de sol comme des matériaux et des dispositions de mise en œuvre doivent obligatoirement être réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement. Les sols doivent recevoir un traitement et des finitions de qualité. Les fils d'eau doivent être traités suivant le profil de la voie, soit à l'axe, soit de part et d'autre de la voie et/ou en tenant compte des dispositions existantes, sauf contrainte techniques et/ou règlementaires contraires.
La préservation des dispositions et éléments anciens constitue la règle générale. Ainsi, tout élément à caractère patrimonial et/ou historique (identifié ou non au document graphique) doit faire l'objet d'une attention particulière en vue d'une restauration et/ou d'une mise en valeur adaptée au contexte architectural, urbain et paysager environnant. La mise en valeur de tracés vernaculaires disparus par un traitement spécifique du sol visant à restituer ces tracés historiques (enceinte fortifiée, monument, rue) constitue un objectif à atteindre dès qu'il est possible de le réaliser dans le cadre de l'aménagement futur des espaces publics. Les matériaux employés doivent être choisis en respectant une cohérence en fonction de la hiérarchie des lieux et des usages. Ils doivent présenter une unité d'aspect au travers d'un traitement soigné et de qualité. La mise en œuvre de types de sols poreux au-delà des bandes circulables présente un intérêt dans la lutte contre les îlots de chaleur. Dans le cas d'une utilisation de ce type de sol, la mise en place des réseaux doit se faire prioritairement dans ces bandes poreuses afin de faciliter les réparations. La mise en œuvre de revêtements de sol perméables est la règle. Les traitements de sol imperméables (de type enrobé) sont uniquement réservés à défaut aux espaces de circulation automobile. Dans le cas de l'aménagement complet d'espaces (places, avenues, sites de transports en commun…), la trame et les matériaux peuvent être différents de la règle sous réserve d'être en cohérence et harmonie avec son environnement.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.5 PARC OU JARDIN DE PLEINE TERRE

3.5.1 DEFINITION

Espaces libres plantés et composés : les parcs et jardins reportés sur le plan comme espaces à protéger, se distinguent soit par :

- Leur composition paysagère,
- La qualité des espèces végétales plantées et/ou le caractère remarquable des arbres et/ou le caractère remarquable de l'écosystème abrité,
- Leur valeur historique,
- La respiration paysagère qu'ils procurent dans l'espace urbain dense,
- Leur rôle dans la constitution logique d'une pièce paysagère attenante au cadre bâti urbain, voire la constitution de cœur d'îlots paysagers.

Espaces paysagers à dominante végétale significatifs de par leur composition et/ou leur situation, ils forment un ensemble cohérent avec le cadre bâti et/ou un espace pouvant servir à le valoriser.

Ils sont constitués principalement par des jardins d'agrément et participent au caractère paysager de la ville comme au maintien de la logique de répartition des pleins et des vides dans l'espace urbain patrimonial. Par leur présence, ils participent ainsi à maintenir une lecture cohérente des logiques urbaines et architecturales ayant présidées à la constitution de l'espace patrimonial hérité.

L'objectif est de préserver les jardins subsistants publics et privés, repérés au document graphique du PVAP, de leur permettre de se renouveler, ainsi que de reconquérir les jardins altérés.

3.5.2 REGLES

Les interventions au titre de leur entretien ou de leur restauration tiennent compte de ces caractéristiques : les éléments remarquables qu'ils contiennent sont conservés et restaurés le cas échéant. Le caractère paysager de ces espaces doit être maintenu dans son intégralité. Il est impératif de conserver la dominante végétale de ces espaces.

Ces parcs et jardins sont à prendre en compte pour leur valeur historique comme paysagère.
Ils doivent être mis en valeur, au travers de leur entretien recomposition progressive et/ou d'un projet d'ensemble qualitatif et respectueux de l'existant.

Ces espaces sont protégés pour le sens qu'ils apportent dans la lecture urbaine des espaces patrimoniaux mais aussi pour leur valeur ornementale et/ou de point de repère dans la ville et/ou pour la qualité paysagère qu'ils procurent à l'espace urbain en mettant en scène le cadre bâti.

Les cours, jardins et cœurs d'îlots identifiés au document graphique sont inconstructibles pour préserver l'aération du tissu urbain et l'intégrité des espaces paysagers. A cette fin, tout élément patrimonial (murs en pierre et clôtures, puits, petit patrimoine…) présent doit être conservé et restauré. Toutefois, les petites constructions destinées à améliorer l'habitabilité de l'immeuble ou sa sécurité (ascenseur hors-œuvre, accès sécurité…) sont admises si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifient.

Tout aménagement doit s'inscrire dans la composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qui l'accompagne. La création d'aménagements paysagers contemporains relevant d'une composition artistique d'ensemble est autorisée sous réserve de s'inscrire en harmonie avec son environnement.

Les sols doivent être maintenus en espaces naturels à l'exception des allées et voies de circulation qui doivent être en stabilisé ou tout matériau perméable permettant l'absorption des eaux d'écoulement. Lorsqu'ils sont présents, la reprise des revêtements de sol remarquables à l'identique de l'état d'origine le mieux connu de l'existant constitue la règle générale.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.6 ESPACE LIBRE A DOMINANTE VEGETALE A REQUALIFIER OU CREER

3.6.1 DEFINITION

Les hachures concernent ce qui est rendu obligatoire par prescription du PVAP. Il s'agit d'espaces libres et non protégés, dont la requalification est nécessaire pour la mise en valeur du patrimoine. Les espaces à dominante végétale à requalifier, créer et/ou mettre en valeur peuvent regrouper des espaces relevant d'un traitement vernaculaire à forte valeur patrimoniale dont les multiples interventions dans l'espace urbain tendent à mettre en péril la présence ou à défaut l'état de conservation.

Cette définition est applicable tant aux espaces privés qu'aux espaces publics « ouverts » : cours, mails, boulevards, etc. Les plantations d'alignement à réaliser peuvent apparaître sous la forme d'une bande hachurée.

3.6.2 REGLES

Le dessin de l'état futur favorise la lisibilité des espaces. La préservation et valorisation des dispositions urbaines vernaculaires et des éléments anciens constituent la règle générale. Il doit également assurer une transition entre les différents quartiers qui composent le tissu urbain, tout en s'adaptant à leurs caractéristiques, notamment pour les quartiers les plus anciens.

Le choix des traitements paysagers comme des matériaux et des dispositions de mise en œuvre doivent obligatoirement être réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement.
La préservation des dispositions et éléments anciens constitue la règle générale. Ainsi, tout élément à caractère patrimonial et/ou historique (identifié ou non au document graphique) doit faire l'objet d'une attention particulière en vue d'une restauration et/ou d'une mise en valeur adaptée au contexte architectural, urbain et paysager environnant.

La mise en valeur de tracés vernaculaires disparus par un traitement spécifique du sol visant à restituer ces tracés historiques (enceinte fortifiée, monument, rue) constitue un objectif à atteindre dès qu'il est possible de le réaliser dans le cadre de l'aménagement futur des espaces publics.

Les matériaux employés doivent être choisis en respectant une cohérence en fonction de la hiérarchie des lieux et des usages. Ils doivent présenter une unité d'aspect au travers d'un traitement soigné et de qualité.

La mise en œuvre de types de sols poreux au-delà des bandes circulables présente un intérêt dans la lutte contre les îlots de chaleur. Dans le cas d'une utilisation de ce type de sol, la mise en place des réseaux doit se faire prioritairement dans ces bandes poreuses afin de faciliter les réparations. La mise en œuvre de revêtements de sol perméables est la règle. Les traitements de sol imperméables (de type enrobé) sont uniquement réservés à défaut aux espaces de circulation automobile.

Dans le cas de l'aménagement complet d'espaces (places, avenues, sites de transports en commun…), la trame et les matériaux peuvent être différents de la règle sous réserve d'être en cohérence et harmonie avec son environnement.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.7 SEQUENCE, COMPOSITION OU ORDONNANCE VEGETALE D'ENSEMBLE

3.7.1 DEFINITION

Ces plantations structurent l'espace urbain et forment un front végétal en accompagnement du linéaire de la rue et/ou de l'accès au cadre bâti.
Les ambiances créées sont diverses : les alignements d'arbres accompagnent le regard en dessinant des perspectives vers des lieux emblématiques et en créant des espaces de respiration et d'échappée face au tissu urbain dense.
Les plantations d'alignement accompagnent une voie, une entrée de ville, cadrent une place, constituant une part du patrimoine végétal de la ville.

3.7.2 REGLES

Ces alignements doivent être conservés car ils participent indéniablement à la qualité de la ville et aux perspectives urbaines. La végétation d'arbres de haute tige ne peut être abattue, sauf pour le renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère urbanistique et architecturale, ou un rapport sanitaire.

3.8 ARBRES REMARQUABLES

3.8.1 DEFINITION

Présents sur l'espace public ou sur des terrains privés, ils participent à la forme de l'espace public. Ce sont des signaux et des repères dans le paysage urbain. Il s'agit d'éléments végétaux isolés et remarquables, repérés au document graphique, et qualifiant le paysage dans le proche comme dans le lointain. Leur conservation est donc nécessaire. Ces arbres sont protégés pour leur valeur ornementale, ponctuant les perspectives et/ou de point de repère dans la ville.

3.8.2 REGLES

Ces arbres doivent être conservés car ils participent indéniablement à la qualité de la ville et aux perspectives urbaines. La végétation d'arbres de haute tige ne peut être abattue, sauf dans des cas particuliers justifiés par des impératifs techniques majeurs et argumentés par une étude paysagère, urbanistique et architecturale, ou un rapport sanitaire.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 / ABREVIATIONS
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4 ANNEXES

4.1 ABREVIATIONS

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AST	Autorisation Spéciale de Travaux DP: Déclaration préalable PC: Permis de Construire PCMI: Permis de Construire Maison Individuelle PA: Permis d'Aménager PD: Permis de Démolir
PVAP	Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine
CAUE	Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
PADD	Programme d'Aménagement et de Développement Durable
PLU/PLUi	Plan Local d'Urbanisme / Intercommunal
PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
RGV	Règlement Général de Voirie
RLP	Règlement Local de Publicité
SRA	Service Régional de l'Archéologie
SPR	Site Patrimonial Remarquable. Il est régi par le PVAP.
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. Elles sont remplacées comme les AVAP par les PVAP.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2 GLOSSAIRE ARCHITECTURAL

A

About : (- d'arêtier, - de faîtière, - de rive) Extrémité d'une pièce de charpente ou d'un élément de couverture.
Adobe : Argile qui, mélangée d'eau et d'une faible quantité de paille hachée ou d'un autre liant, peut être façonnée en briques séchées au soleil.
Acrotère : Muret situé autour des toitures et des terrasses et servant parfois de support à divers ornements. Il permet le relevé de l'étanchéité de la couverture.
Allège : Partie en matériau léger d'un mur de façade, comprise sur sa largeur entre les jambages* de la baie et sur sa hauteur entre le plancher et la partie inférieure de la baie, et servant de garde-fou et de mur d'appui.
Annexe : Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes : - ne pas être affectée à l'usage d'habitation, - être affectée à usage de garage, remise, abris de jardin, atelier à usage personnel, abri bois, pergolas, gloriette, piscine… - ne pas être contiguë à une construction principale. Une annexe qui est dit accolée ou reliée au bâtiment principal est considérée comme une partie ou une extension de la construction principale.
Arbalétrier : Pièce oblique de la ferme* (de charpente), les deux arbalétriers portent les versants du toit. Ils sont généralement assemblés à leur base dans un entrait* et à leur sommet commun dans un poinçon*.
Arêtier : Ligne saillante rampante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture (autre que son faîtage). L'arêtier peut être formé de tuiles arêtières, de bavettes, d'un corps de moulures, etc.
Architectonique : Qui est conforme aux règles de l'art en architecture. Rapport architectonique ; qui s'inscrit dans sa configuration en continuité avec l'existant.
Architecture : Art de concevoir et bâtir des édifices en respectant des règles de construction empiriques, scientifiques et esthétiques. L'acte de bâtir relève d'une création architecturale classique ou nouvelle dans sa forme et l'agencement des espaces en un ensemble cohérent, en y incluant les aspects sociaux et environnementaux liés à la fonction de l'édifice et à son intégration dans son environnement architectural, urbain et paysager, quelle que soit cette fonction.
Architecturé : Qui relève de l'architecture. Art de l'organisation équilibrée des espaces et des volumes (pleins et vides) et de leurs abords en un tout cohérent et rigoureusement organisé en harmonie avec son environnement.
Appareil : Maçonnerie formée d'éléments posés et non jetés : chaque élément est donc taillé pour occuper une place déterminée.
En panneresse. Tous les éléments sont disposés de la même façon, la grande dimension parallèle au mur.
En boutisse. Tous les éléments sont disposés de la même façon, la grande dimension perpendiculaire au mur.
Flamand. Les éléments d'une même assise sont disposés alternativement en panneresse et en boutisse.
Composé. Cet appareil est légèrement différent du précédent par la disposition de deux éléments en panneresse entre chaque boutisse.
Commun. Un rang de boutisses tous les six rangs d'éléments en panneresse.
Anglais. Alternance d'assises d'éléments en boutisse et panneresse.
Appentis : Toit à un seul versant dont le faîte* s'appuie sur ou contre un mur. Le bâtiment ou le corps de bâtiment en appentis est un bâtiment ou un corps de bâtiment couvert par un tel toit.
Appui : Élément limitant, en partie basse, une baie ne descendant pas jusqu'au sol. Horizontal sur sa longueur, l'appui présente sur le dessus et transversalement une légère pente qui assure l'écoulement des eaux de pluie.
Applique : (En) qui est fixé par plaquage sur un support ou un réceptacle.
Attique : Demi-étage sommital dont la façade forme couronnement d'une élévation.

B

Badigeon : Dilution de chaux éteinte (lait de chaux ou blanc de chaux) avec un peu d'alun et un corps gras (suif, térébenthine…) additionné d'un colorant que l'on applique sur les enduits extérieurs ou sur des parements.
Bahut : Mur bas qui porte une grille de clôture, une arcature, la colonnade d'un cloître, etc.
Baie : Ouverture ménagée dans une partie construite et son encadrement. On distingue différentes fonctions des baies : passage, vue, aération…
Balcon : Plate-forme entourée d'une balustrade faisant saillie sur la façade d'un bâtiment et sur laquelle on peut accéder de l'intérieur par une ou plusieurs ouvertures.
Bandeau : Bande horizontale saillante, uniforme ou moulurée. Disposés généralement au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages.
Banquette : Tablette de pierre qui couronne un mur d'appui.
Bardage : Revêtement de façade (bardeaux, panneaux ou planches de bois...) mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.
Beurré : (joint) aspect donné au joint résultant de deux étapes pendant le jointoiement. Après application généreuse du mortier de jointoiement afin qu'il déborde légèrement par rapport au bord de la maçonnerie de parement, Le maçon confère ensuite au joint la texture souhaitée au moyen d'une brosse ou d'un peigne.
Bow-window : Fenêtre ou ensemble de baies superposées disposées en saillie ou en avant-

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

corps sur le nu d'une façade, comme on en voit sur la plupart des maisons en Angleterre.
Bossage : Saillie d'un élément sur le nu de la maçonnerie. [Inventaire Général]
Brisis : Partie inférieure d'un versant de comble brisé à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson*. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.

C

Cabochon : décoration de façade se présentant sous la forme d'un élément saillant de forme ronde ou oblongue, uni ou multicolore, réalisé en pierre ou céramique.
Ciment : Dans l'architecture moderne, le ciment est un mortier* obtenu par la calcination de certains calcaires argileux.
Chaînage d'angle : Membre horizontal ou vertical formé de plusieurs assises ou d'une superposition d'éléments, construit avec un matériau différent ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie sur le parement de laquelle il apparaît. On distingue la chaîne horizontale formée d'assises (rang d'éléments de même hauteur), la chaîne ou le chaînage d'angle formant la rencontre de deux murs en angles, la jambe ou chaîne verticale (raidisseur) placée dans le cours d'un mur.
Chaperon : Couronnement d'un mur ou d'un muret favorisant l'écoulement des eaux de pluie de part et d'autre, ou d'un seul côté.
Châssis : Terme désignant une menuiserie vitrée ouvrante ou fixe.
Chaux : Liant de construction obtenue par combustion du calcaire et utilisée depuis l'antiquité. La chaux vive est le produit direct de la combustion du calcaire, principalement de l'oxyde de calcium ; les chaux se divisent en deux catégories la chaux aérienne et la chaux hydraulique :
La chaux aérienne a pour propriété de faire sa prise à l'air, par réaction avec le gaz carbonique. Plus le calcaire servant à leur fabrication est pur, plus la chaux est aérienne. On parle aussi de chaux grasse du fait des propriétés de plasticité et d'onctuosité des mortiers dans la composition desquels elle entre. La chaux éteinte est obtenue, après calcination des calcaires, par réaction de la chaux vive avec de l'eau. La chaux hydraulique est constituée en plus de silicate et d'aluminate car elle provient, à l'origine, du calcaire moins pur. Elle est désignée hydraulique parce qu'elle durcit en présence d'eau.
Chevron : Pièce oblique d'un versant de toit, incliné dans le même sens que l'arbalétrier*, posée sur les pannes* et portant la couverture.
Chien assis : communément employé pour désigner une lucarne à baie carrée ou rectangulaire et présentant une toiture à deux pentes et faîtière* horizontale.
Clôture : Peut désigner tout type de construction (mur, muret, grille, assemblage de panneaux ou de lisses entre poteaux, etc), ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain et constitue son enceinte.
Comble à la mansart ou comble mansardé : Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.
Composition : Assemblage ou combinaison organisée de plusieurs éléments ou parties hiérarchisées entre elles en un ensemble structuré et cohérent.
Conservation : action visant à protéger un édifice ou un objet dans le respect des différents états historiques et archéologiques de ce dernier.
Corbeau : Support en bois, en pierre ou en métal encastré dans une maçonnerie et formant saillie sur son parement, pour porter un balcon, une corniche, un about de poutre, un pan de bois, etc.
Corniche : Couronnement allongé habituellement horizontal d'un entablement*, d'un piédestal, d'une élévation, d'un morceau d'élévation, etc. formé de moulures* en surplomb les unes sur les autres.
Ensemble des moulures qui, situées en partie haute d'un mur de façade, permettent de supporter le dépassement de la toiture. De pierre, de brique ou de bois, elle participe au décor de la façade.
Couronnement : Toute partie qui termine le haut d'un ouvrage.
Crête : Ornement en métal ou en terre cuite qui court sur le faîte* d'un toit.
Croupe : À l'extrémité d'un comble à deux versants, comble triangulaire dont la base repose sur un mur latéral, les côtés étant les arêtiers* qui lui sont communs avec les versants principaux.
Cryogénique (nettoyage par procédé -) Des particules de CO2 solides (-78°C) sont projetées au moyen d'un flux d'air sous pression de quelques bars. Lors de l'impact les particules se subliment en passant directement de l'état solide à l'état gazeux sans passer par la phase liquide. Le choc produit participe à l'enlèvement des salissures.

D

Dauphin : Elément tubulaire, qui constitue la partie inférieure d'une descente d'eaux pluviales. Sa base recourbée, est souvent ornée d'une figure représentant une tête de dauphin, d'où son nom.
Débord de toit : Désigne les ouvrages de maçonnerie, de charpente et de couverture en porte-à-faux sur le mur, soit en rive, soit en égout.
Dépendance : Partie d'une demeure destinée soit au service du jardin, soit à l'exercice d'une autre activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale.
Descente (de charges) : répartition dans le dessin ou la composition de la façade des poussées structurelles de l'édifice.
Devanture : Façade de magasin, autrefois composée d'un soubassement, d'un entablement, de panneaux vitrés, et sur les

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

côtés, de caissons en boiseries dans lesquels on repliait les volets.
Devanture en applique : Vitrine placée devant la façade.
Devanture en feuillure : Vitrine encastrée dans la façade.
Dormant : Parties fixes d'une fenêtre ou d'une porte. Les parties fixées dans le mur constituent le bâti dormant. Celles qui divisent la fenêtre en vantaux : le montant dormant quand la pièce est verticale, le croisillon ou la traverse dormante quand la pièce est horizontale. L'ensemble est appelé châssis dormant.

E

Eau-forte : Badigeon dilué avec un plus grand volume d'eau.
Écharpe : Pièce oblique réunissant les planches d'un contrevent (volet).
Écoinçon : Partie de mur placée au-dessus de la montée d'un arc ou entre les montées de deux arcs successifs - l'écoinçon peut être nu ou porter un décor sculpté.
Edicule : Petit édifice isolé ou en extension d'un édifice principal. Proéminence bâtie d'emprise et volumétrie réduite.
Égout : Partie inférieure d'un versant de toiture où s'égouttent les eaux de pluie.
Embarrure : Mortier de scellement, calfeutrage et de jointoiement entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières* de la couverture du toit.
Embrasure : Espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie.
Encadrement : Désigne toute bordure saillante moulurée ou entourage de manière générale, peinte ou sculptée autour d'une baie, d'une porte d'un panneau, etc.
Enceinte : Mur défensif qui entoure un espace à la manière d'une clôture et en défend l'accès.
Encorbellement : Au sens strict, l'encorbellement est formé d'un ou plusieurs corbeaux* ; au sens large, c'est un surplomb quelconque.
Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, appelée support, en général pour lui donner une surface uniforme et plane et pour la protéger des intempéries. Enduit gratté : enduit taloché gratté à la truelle avant sa prise complète. Enduit écrasé : enduit projeté (à l'aide d'un compresseur ou à la tyrolienne) puis légèrement écrasé à la taloche pour obtenir un effet moiré. Enduit grésé : enduit gratté grésé (poncé) superficiellement aux abrasifs ou raboté au chemin de fer. Enduit taloché : lissé à l'aide d'une taloche, planchette munie d'une poignée. Enduit lissé : serré et lissé à la truelle. Enduit brossé : enduit taloché brossé légèrement avant sa prise complète. Enduit beurré ou à fleur de tête : enduit qui consiste à ne réaliser que de larges joints débordant sur la maçonnerie. Enduit à pierre vue : enduit affleurant le nu des pierres, de façon à n'en laisser voir que les arêtes et les faces les plus saillantes.
Engravure : Rainure horizontale ou rampante réalisée dans une paroi verticale et recevant un relevé ou une bavette d'étanchéité.
Enseigne : Objet, emblème ou inscription représentant le signe ou portant l'indication du commerce sur un support rigide. En applique, l'enseigne est plaquée sur la façade. En drapeau, l'enseigne est disposée perpendiculairement à la façade.
Entresol : Etage situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage
Epannelage : Terme qui désigne en urbanisme la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain et qui définit l'enveloppe des volumes successifs constitutifs de la trame de la façade urbaine d'une place ou d'une rue.
Epaufrure : Eclat accidentel sur la surface ou sur une arête d'une pierre de taille, d'une sculpture en pierre.
Épi de faîtage : Ornement en métal ou en céramique, formé de plusieurs éléments embrochés sur une tige placée au sommet d'un toit, aux extrémités de la ligne de faîte (arête supérieure d'un toit).
Essentage : Revêtement en matériaux de couverture, généralement bardeaux ou ardoises, d'une paroi verticale.
Extension : agrandissement de la surface existante d'un bâtiment par une surface supplémentaire.

F

Faîtage (Faitière) : Pièce maîtresse de charpente posée sous l'arête supérieure d'un toit. Partie de la toiture reliant horizontalement les extrémités supérieures de ses versants. Tuile courbe ou angulaire dont on recouvre la ligne de faîte (arête supérieure) d'une couverture de toit.
Ferrure : Pièces métalliques utilisées pour l'équipement des portes et volets et permettre leur consolidation, leur rotation ou leur fermeture.
Ferronnerie : Activité artisanale ou industrielle relative au travail du fer et des aciers.
Festonnage : Tôle de pare-vue appliquée sur la grille d'une clôture.
Feuillure : Entaille pratiquée dans la maçonnerie des jambages d'une baie de porte ou de fenêtre, dans laquelle s'enchâsse la menuiserie. Ressaut (rupture de l'alignement d'un plan) pratiqué dans l'embrasure d'une baie pour recevoir les bords d'un dormant ou d'un vantail.
Feuillure : (En) qui est encastré entre les tableaux d'une baie et plaqué en fond d'embrasure d'une baie.
Filmogène : Qui peut former un film étanche (se dit notamment d'une peinture)
Frise : Bande, souvent horizontale, dont la vocation est de recevoir un décor, généralement constitué par la répétition d'un motif ornemental.
Front de rue : Ensemble urbain formé d'une succession de façades ou d'un plan vertical qui borde ou délimite la rue.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

G

Gabarit : Taille et forme générale d'un bâtiment.
Garde-corps : Dispositif plein ou ajouré de protection contre les chutes, à hauteur d'appui.
Génoise : Ouvrage de tuiles creuses renversées et remplies de mortier faisant partie du toit et en débord des murs, horizontal à l'égout de toit et rampant en rive de toit. Ne pas confondre avec la corniche qui est un ouvrage faisant partie des murs.
Glacis : Raccordement d'un conduit de fumée avec un foyer de cheminée.
Gouttereau : Qualifie un mur porteur extérieur situé sous l'égout d'un toit, et en direction duquel s'écoulent les eaux d'un comble.
Granulat : Tout constituant inerte d'un mortier ou d'un béton est appelé granulat. Selon leurs dimensions, les granulats prennent les noms de cailloux, de gravillons, de sables ou de fillers.
Granulométrie : Classement des granulats en fonction de leur dimensions, et étude de répartition volumétrique ou pondérale des différentes classes de dimensions.
Galerie : Large balcon* couvert formant coursive de circulation.
Goujon : Cheville en métal, en bois, en os qui rend solidaire deux éléments superposés dans un appareillage.

H

Houtteau : Donne-jour fourni par une rupture de pente sur la toiture.
Harpage : Technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison : la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.
Héliotropisme : En urbanisme, désigne une logique d'implantation et d'orientation des constructions favorisant les apports de lumière naturelle dans les constructions.
Hourdis : Corps de remplissage léger garnissant les intervalles d'un pan ou d'une armature de bois, de fer ou de ciment.
Hydrofuge : Qui ne laisse pas passer les molécules d'eau.

I

Imposte : En menuiserie, partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte ou d'une fenêtre.
Inertie (thermique) : Capacité physique d'un matériau à conserver sa température. L'inertie thermique d'un bâtiment est recherchée afin de minimiser les apports thermiques à lui apporter pour maintenir une température constante. Un bâtiment à forte inertie thermique équilibrera sa température en accumulant le jour, la chaleur qu'il restituera la nuit pour assurer une température moyenne.

J

Joint : Espace entre deux éléments généralement rempli de mortier, de plâtre. Désigne également la couche de matériau remplissant cet espace.
Jambage : il désigne deux montants verticaux d'une baie, porte ou fenêtre, dans le cas d'une baie dont ces parties supportent un linteau*. Lorsque la baie est fermée par un arc, on donne, de préférence, aux deux montants verticaux qui portent l'arc, le nom de pieds-droits.

L

Linteau : Bloc de pierre, pièce de bois ou de métal posé sur les piédroits d'une porte, d'une fenêtre… et qui reçoit la charge de maçonnerie située au-dessus de la baie et la reporte sur les deux points d'appui. Le linteau est généralement formé d'un seul morceau.
Loggia : Espace couvert situé en étage et ouvert sur l'extérieur, dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade. Ne pas confondre avec le balcon et la terrasse qui ne sont pas couverts.
Lucarne : Baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à 2 ou 3 pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

- Lucarne retroussée (ou chien assis). Lucarne couverte par un appentis* incliné dans le sens inverse de celui du versant du toit.
- Lucarne rampante (ou chien couché). Lucarne couverte par un appentis* incliné dans le même sens que le versant du toit.
- Oeil-de-boeuf. Lucarne dont la fenêtre est circulaire ou ovale.

M

Mansard : (toiture) mansarde ou comble à la Mansart est un comble brisé dont chaque versant a deux pentes un brisis et un terrasson articulés par la ligne de bris.
Marquise : Couverture en charpente de fer vitré, en surplomb, généralement en appentis, couvrant un espace à l'air libre devant une baie, une façade. Auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée ou d'un perron. L'armature en métal (plus rarement en bois) est scellée dans le mur avec des tirants, et souvent soutenue par des consoles, ou même par des colonnettes en fonte.
Médaillon : ornement de sculpture ou d'architecture de façade ou de plafond, peint ou en bas-relief, et inscrit dans un cartouche circulaire ou ovoïde.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Membrure : Pièce de bois servant de point d'appui à une charpente ou à un assemblage de pièces ajustées.
Meneau : Montant, traverse en pierre, en bois ou en fer, qui divise l'ouverture d'une fenêtre en compartiments remplis au moyen de vitrages dormants ou de châssis ouvrants vitrés.
Menuiserie : Activité artisanale ou industrielle consistant à fabriquer des ouvrages en bois à partir de pièces de faible section et destinées à être assemblées comme par exemple les fenêtres, portes et occultations.
Meulière : pierre rocailleuse employée dans la construction sous la forme de moellons. Par extension, habitation bâtie à partir de ce type de pierres.
Mignonnette : (enduit) Enduit à base de chaux naturelle comprenant des incrustations d'éclats de brique ou de pierre qui renforcent sa résistance et améliorent son aspect. Il est caractéristique de l'architecture de la fin du XIXe siècle et du début XXe siècle et souvent utilisé pour les joints des façades en pierre meulière.
Modénature : Ensemble des profils ou des moulures d'un édifice (définis par leur proportion et leur disposition dans une composition d'ensemble) ornant la façade de ce dernier. Effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration (ensemble des profils d'un corps de moulures). La modénature est dite accentuée quand les profils créent de grands contrastes de saillies et de retraits ; elle est dite atténuée dans le cas contraire. Proportions et dispositions de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.
Modillon : élément d'architecture qui sert à soutenir une corniche, un avant-toit ou un balcon. Il se différencie du corbeau par le fait qu'il est sculpté.
Moellon : Petit bloc de pierre, soit brut, soit équarri et plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés. Les dimensions du moellon sont approximativement celles de la pierre de taille de petit appareil.
Mortier : Mélange composé d'un liant (hydraulique, aérien ou synthétique), de granulats, charges inertes constituant le squelette ou l'ossature du mortier (sables, granulats divers) et, éventuellement de pigments colorants, d'adjuvants, ou d'ajouts divers. Matériau durcissant en séchant, utilisé en liaison entre les pierres, les briques, ou en enduit. Il est habituellement composé de chaux et de sable. Sa consistance est dure ; sa couleur blanchâtre. Le mortier est dit maigre, lorsque le sable domine dans sa composition : on le reconnaît à ce que la chaux s'y présente sous la forme de nodules blancs. Le mortier de terre est formé de terres argileuses mélangées de sable : on le reconnaît à ce qu'il s'effrite. Le ciment* est un mortier composé de chaux et de brique ou de tuileaux concassés. Dans l'architecture moderne, le ciment* est un mortier obtenu par la calcination de certains calcaires argileux.

Mur goutterau : Mur extérieur sous les gouttières ou les chéneaux d'un versant de toit, long-pan (versant principal d'un toit allongé) ou croupe (petit versant réunissant à leurs extrémités les longs-pans de certains toits allongés). Sauf précision contraire, ce mot désigne plus particulièrement le mur de long-pan, par opposition au mur de croupe.
Mur-de-refend : Mur porteur, montant de fond et formant une division intérieure. Le mur-de-refend peut monter jusqu'au comble et se terminer par un pignon.
Mur-pignon : Mur dont la partie supérieure prend la forme d'un triangle dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à deux égouts.
Moulure : Ornement allongé et en relief créé par la translation d'un profil élémentaire selon une directrice : celle-ci est une ligne de la composition que le relief de la moulure a pour fonction d'exprimer. En d'autres termes, toute ligne d'architecture exprimée par le relief est une moulure. [Inventaire Général]

N

Noue : Ligne rentrante formée par l'intersection de deux versants d'une toiture.
Nu : Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des moulures et ornements divers qui viennent en saillie sur ce nu ; le nu sert de référence aux cotes d'épaisseur de ces éléments en saillie, ainsi qu'aux cotes de profondeur des éléments en retrait.

O

Oculus : Petite baie circulaire ou ovale. Oriel Logette ou avant-corps garni de baies, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal, formant saillie sur le nu d'une façade.
Ordonnancement : Agencement méthodique et organisé de différents éléments en un tout cohérent. Il s'appuie notamment sur des principes de symétrie ou de rapports de proportions équilibrées des éléments entre eux et par rapport à l'ensemble produit. On parle d'une composition rythmée par son ordonnancement.
Originel : Etat connu d'un édifice correspondant à son état de conservation historique le plus cohérent et/ou authentique, dépourvu d'adjonctions parasitaires.
Ouvrant : Parties mobiles d'une fenêtre ou d'une porte par opposition au dormant. La pièce horizontale basse est appelée appui. La pièce verticale contre le bâti dormant peut se nommer montant de noix. L'ensemble formant l'ouvrant ou le vantail est appelé le châssis ouvrant. Le châssis ouvrant maintient les verres ou les panneaux.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Oscillo-battant (chassis) : menuiserie permettant à la fois une ouverture à la française (par pivotement sur des gonds placés verticalement sur le dormant) et une ouverture à soufflet (pivotement sur des gonds placés horizontalement sur le dormant).

P

Parement : Face apparente d'un élément de construction, pierre, moellon, brique…
Partition : Action de partager ce qui forme un tout ou un ensemble.
Petit bois : Pièce horizontale ou verticale divisant la surface du vitrage.
Piédroit : Partie verticale de maçonnerie d'une ouverture (porte, fenêtre…). Élément vertical supportant une poutre, un linteau, un manteau de cheminée…
Pignon : Partie supérieure d'un mur, de forme triangulaire. Par extension, nom donné au mur de façade qui le porte.
Pilastre : Partie saillante, structurelle et décorative, d'un mur généralement composée d'une base et d'un chapiteau.
Pilier : Support vertical de plan varié (carré, cruciforme, triangulaire, circulaire, composé ou fasciculé).
Placage : Revêtement de faible épaisseur, généralement en pierre ou en bois, apposé et fixé sur la façade.
Profil : Contour de la section ou de la coupe d'une pièce quelconque, d'une moulure.
Projet : Désigne l'ensemble organisé et hiérarchisé des éléments d'architecture nécessaires relatifs à conception spatiale d'un programme. Il se présente sous la forme de documents graphiques et textuels permettant dans identifier les caractéristiques et les objectifs.
Plastique : type de matériaux obtenus par polymérisation de composés (éthylène, propylène, styrène…) issus principalement du vapocraquage d'hydrocarbures eux-mêmes provenant de la distillation du pétrole. Il en existe de très nombreux types qui se présentent sous des formes variées comme notamment le Poly Chlorure de Vinyle (PVC) largement utilisés dans le bâtiment.
Panne : Pièce horizontale d'un versant de toit posée sur les arbalétriers* et portant les chevrons*.
Persienne : Contrevent formé de lamelles horizontales inclinées, assemblées dans un châssis.
Perspirant : Propriété d'une paroi à laisser passer l'humidité à travers son épaisseur et à la laisser s'évaporer lorsqu'elle arrive de l'autre côté. Cette capacité est nécessaire pour évacuer la vapeur d'eau générer par les occupants dans une habitation (environ 2.5 L d'eau/jour/personne). C'est une capacité que l'on retrouve dans la plupart des matériaux naturels.
Palançon : Pièce de bois armant un torchis.
Pilastre : Membre vertical formé par une faible saillie rectangulaire d'un mur et ayant, par sa composition et par sa fonction plastique, les caractéristiques des supports. Il est généralement muni d'une base et d'un chapiteau.
Pignon : Partie supérieure d'un mur-pignon* ou d'un mur-de-refend* parallèle aux fermes, correspondant à la hauteur du comble. Le pignon est généralement triangulaire.
Plate-bande : Organe clavé porté par deux points d'appui et présentant un soffite [dessous d'un ouvrage].
La plate-bande ne se distingue du linteau* que par le fait qu'elle est appareillée et de l'arc que par le fait qu'elle est rectiligne. [Inventaire Général]
Poitrail : Grosse sablière qui forme linteau au-dessus d'une grande baie en rez-de-chaussée dans un pan-de-bois ; elle forme souvent en même temps sablière d'étage.
Porche : Pièce ou galerie devant l'entrée d'un bâtiment formant habituellement avant-corps bas (ayant sa couverture propre) devant la façade du bâtiment qu'il commande.
Proportion : Rapport de deux dimensions : rapport entre la hauteur et la largeur d'une façade ou d'une baie détermine leur proportion.

R

Ragasse : Scie possédant une poignée de chaque côté ainsi qu'une lame déportée.
Ragréage : Opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnée brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir. Elle s'appuie sur des mortiers (prêts à gâcher) qui rattrapent les imperfections et les dénivelés.
Rampant : Se dit d'un élément d'élévation construit selon une ligne qui n'est ni horizontale, ni verticale.
Ravalement : Opération de nettoyage d'une construction par une taille légère ou par tout autre moyen.
Rejointoiement : Remplissage des joints d'une maçonnerie avec du mortier.
Réhabilitation : Remettre en état d'habitation. Intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain. Amélioration d'un édifice en conservant sa fonction principale.
Rempart : Levée de terre, ordinairement revêtue de pierres et entourée d'un fossé, qui défend une place.
Remplage : Ensemble des parties fixes rapportées dans l'embrasure (espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie) d'une baie pour en réduire ou diviser l'ouverture.
Rénovation : Remettre à neuf. Démolition de tout ou partie du bâtiment ancien, assortie d'une construction neuve.
Requalification : action de restitution et/ou invention d'une qualité porteuse d'une valeur précieuse à protéger et valoriser.
Restauration : Remise en état d'un édifice en conformité avec un état historique antérieur, en respectant les logiques de construction.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Restitution : Action visant à redonner une image crédible d'un état aujourd'hui disparu d'un édifice en complétant ces parties disparues : à l'identique lorsque l'on dispose de l'ensemble des éléments épars (reconstitution par anastylose) ou sur la base d'une approche scientifique par hypothèses et déduction.
Rive : Limite d'un versant couvrant les rampants* d'un pignon* (voir mur-pignon*).

S

Sablage fin (nettoyage par -) : Le sablage fin au sens strict, consiste à projeter par effet Venturi (dépression) des poudres de différentes natures et duretés, et de diamètre inférieur à 150 - 200 microns. Les conditions suivantes sont recommandées : pression inférieure ou égales à 3 bars en sortie de buse ; taille, dureté et forme des particules à adapter au support et aux salissures ainsi que la taille de la buse.
Sciotte : Scie à main de marbrier, de tailleur de pierres.
Serrurerie : voir ferronnerie, travail du fer et de ses alliages.
Séquence : succession homogène et continue d'édifices similaires dessinant un front bâti uniforme.
Seuil : Sol d'une porte. Le seuil peut être surélevé formant une marche comprise entièrement dans l'épaisseur des tableaux ou des embrasures de la porte.
Solin : Étanchéité entre la couverture et une maçonnerie verticale. Couvre-joint à la jonction d'un versant et du mur contre lequel ce versant s'appuie. Le solin peut être fait de mortier ou formé de tuiles, d'ardoises, engagées dans une saignée du mur.
Soubassement : Socle d'un bâtiment ou partie inférieure d'un lambris, en liaison avec le sol, et qui bénéficie souvent d'un traitement particulier (moulurations). Partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.
Souche de cheminée : Ouvrage de maçonnerie contenant le conduit de fumée émergeant au-dessus de la toiture.
Surélévation : action visant à l'augmentation de la hauteur d'une construction et dans le cas d'un édifice de son volume capable.

T

Table : Surface en parement, limitée par un petit ressaut, un petit retrait ou par un petit canal.
Tableau : Côté vertical d'une embrasure (espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie), parallèle à l'axe en plan de celle-ci. Les tableaux sont généralement compris entre la feuillure et le nu extérieur ou le début d'un ébrasement extérieur.
Terrasse : Surface à l'air libre aménagée devant un appartement, une habitation ou un autre local, au-dessus d'un local inférieur ou de plain-pied. Partie du trottoir longeant un café, etc. où sont disposés des tables et des sièges pour les consommateurs.
Toiture-terrasse : Toit dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, on parlera de toiture inclinée). La toiture-terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.
Torchis : Appareil de paille, d'argile et de sable qui constitue un bon isolant thermique. Mortier (mélange) constitué de terre grasse et argileuse et de paille hachée ou de foin coupé, employé dans la construction d'un mur ou pour le hourdis d'une maison à pan de bois.
Trame : Dessin d'assemblage organisé sur un principe de répétition d'un motif de base.
Trame parcellaire : Dessin de l'assemblage de plusieurs parcelles constituant les limites de propriétés.
Travée : Au sens propre, ouverture délimitée par deux supports verticaux. Au sens large, superposition d'ouvertures réelles ou feintes, placées sur un même axe vertical, ou partie verticale d'élévation délimitée par les supports verticaux des ouvertures du premier niveau et par leurs prolongements sur les parties hautes de cette élévation.
Tropézienne : ou terrasses de toit, ou encore « crevé de toiture », sont des terrasses que l'on aménage en remplacement d'une partie de la toiture, dans les combles perdus.
Trumeau : Pan de mur situé entre deux baies de même niveau.
Typologie : Etude des éléments caractéristiques d'un ensemble d'objets comparables, en vue de classer ces objets par type. Chaque type est défini sur la base d'un ensemble de critères classement (période historique, courant architectural, morphologie fonction-destination…etc)

V

Valorisation : action visant à faire ressortir les atouts et potentiels d'un objet, d'un édifice, d'un espace par des interventions susceptibles d'en restituer et/ou d'en révéler les aspects qualitatifs et précieux.
Véranda : Pièce ou galerie vitrée, en général hors œuvre, annexe du bâtiment principal.
Vernaculaire : désigne le cadre bâti propre à une région et à une époque données.
Verrière : structure couverte d'un vitrage de grande dimension suivant les pentes de la charpente sur laquelle il est fixé. Par extension, voir véranda.
Violine (ardoise -) : Ardoise naturelle présentant des teintes gris-violet (caractéristique de l'ardoise ardennaise).
Vitrophanie : Adhésif permettant de coller un décor imprimé sur une vitrine.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3 GLOSSAIRE PAYSAGER

Bocage, bocager, bocagère : Le bocage est un paysage rural composé de parcelles agricoles encadrées par un maillage de haies constituées d'arbres et arbustes. Ces haies sont souvent plantées sur des talus plus ou moins hauts bordés par des fossés.

Envahissante : désigne une espèce (exotique ou locale) à fort pouvoir de colonisation par croissance et/ou reproduction rapide.

Indigènes : Une espèce est dite indigène (ou autochtone) à une région donnée ou à un écosystème si sa présence dans cette région est le résultat de processus naturels, sans intervention humaine. Les espèces indigènes sont celles qui ont été présentes à l'état sauvage dans un territoire donné et avant une date de référence.

Invasive : toute plante introduite d'un autre milieu et qui peut engendrer des nuisances environnementales (notamment en se substituant aux espèces locales), économiques ou de santé humaine. Les plantes invasives, peuvent être sauvages ou d'origine horticole.

Mélange terre-pierre : système particulier de reconstruction des sols constitué du mélange de 2 volumes de pierres et d'1 volume de terre végétale. Il permet en même temps d'assurer la portance du sol et la croissance et le développement des racines, idéal dans les zones où l'on veut associer circulations pédestre et automobile à la présence de végétaux et d'arbres, et où les risques de compaction sont importants.

Monospécifique : Entité composé d'éléments d'une seule espèce végétale, comme une forêt composée d'un seul type d'arbre, ou une haie composée d'une seule essence d'arbuste.

Ornementale, horticole : Une espèce qui a été choisie pour ses qualités esthétiques, qui a été sélectionnée depuis plusieurs siècles, ou a été créée génétiquement.

Provenance locale : Des plantes de provenance locale ont été semées, plantées dans une pépinière locale, et non dans un pays lointain.

Pleine terre : un espace en pleine terre est constitué de terre végétale, avec des plantations dans le sol même, et non dans un pot ou autre contenant.

Caduc : se dit d'un arbre ou d 'un arbuste qui perd toutes ses feuilles pendant une partie de l'année. Marcescent : se dit d'un arbre ou d'un arbuste qui conserve ses feuilles mortes attachées aux branches durant l'hiver, ces feuilles ne tombant que lors de la repousse des nouvelles (au printemps).

Persistant : se dit d'un arbre ou d'un arbuste qui garde ses feuilles en hiver.

Ripisylve : La ripisylve, ou forêt rivulaire, est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

Roquet : chemin pratiqué dans le rocher.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4 CHOIX DES PLANTATIONS

4.4.1 OBJECTIFS

Afin de préserver la qualité des paysages, il convient de prendre en compte les spécificités paysagères de la commune et son contexte paysager dans les aménagements futurs, que ce soit dans la composition des espaces, mais aussi dans le choix des végétaux que l'on plante.
La trame végétale est une composante essentielle du patrimoine de la commune, à travers la diversité de ses paysages agricoles, naturels ou jardinés. Il convient de bien identifier le type de paysage dans lequel on se trouve et de le respecter dans le choix des végétaux correspondants.
La plantation de haies permet de créer des refuges pour la faune, de former des continuums écologiques, et de marquer le paysage.

4.4.2 METHODOLOGIE

Le choix de l'essence doit être fait en prenant en considération :

- La nature du sol
- L'exposition (soleil, ombre, mi- ombre)
- La volumétrie de l'espace
- Le développement de l'arbre (volume, hauteur, « encombrement »)
- Le développement du système racinaire (rôle dans le maintien des sols notamment)
- La gestion future (croissance lente, croissance rapide)
- Le feuillage (caduc, persistant, marcescent. Près d'une maison, préférer un arbre caduc, il fournit de l'ombre en été, et laisse passer la lumière en hiver)
- La couleur des floraisons
- La composition de l'ensemble en cas d'associations végétales (varier les feuillages, floraisons)
- La nature du site : des plantes indigènes, de provenance locale pour les milieux naturels ou les jardins, des plantes horticoles en milieu urbain.

Dans les nouveaux aménagements, prendre en compte le contexte paysager :

- Les paysages ruraux dans la vallée : essences de ripisylve et du bocage, prairies
- le plateau agricole et boisé : essences bocagères, essences forestières, de préférence caduques
- les espaces urbains : essences horticoles, fonctions (usage social, ombre, composition de l'espace), essences potagères, arbres fruitiers, vergers

4.4.3 LES PLANTES INDIGENES TRADITIONNELLES

Les espèces indigènes sont celles qui ont été présentes à l'état sauvage dans un territoire donné et avant une date de référence. Ces plantes font traditionnellement partie de notre paysage rural. Elles composent nos haies champêtres, nos rideaux brise-vent, nos bois ou nos forêts. Elles sont très adaptées aux conditions de sol, de climat de notre région. Ce sont les plantes idéales à mettre en place pour composer un paysage harmonieux sans rupture entre le milieu urbain et le milieu rural. De plus, ces plantes présentent souvent des intérêts esthétiques (fleurs, fruits, feuillages). Les plantes dites « traditionnelles », sont typiques de la région et permettre de perpétuer l'identité d'un lieu. D'autre part, l'introduction de certaines espèces exotiques ou invasives peut entrainer des déséquilibres pour la biodiversité.

Les plantes horticoles
Ces végétaux sont choisis pour leurs qualités esthétiques. Certains ont été sélectionnés depuis plusieurs siècles, d'autres sont créés encore aujourd'hui. Ces végétaux produisent des fleurs plus belles, des fruits plus appétissants, des feuillages plus colorés, des écorces particulières, des silhouettes plus sophistiquées. Ils sont à éviter dans les milieux naturels et agricoles.

La provenance locale
Des végétaux de provenance locale auront une meilleure chance de reprise. En effet, si les essences sont importées d'Italie ou d'Espagne elles seront gélives. Il est préférable que les arbres replantés soient issus de pépinières locales. De même la plantation d'arbres issus de semis et non de boutures est importante pour les protéger des maladies. Leur provenance locale (plantes ayant été semées, plantées dans une pépinière locale, et non dans un pays lointain) permet d'assurer qu'elles ont grandi dans des conditions de sols et de climat semblables à celles du territoire d'étude, et ainsi qu'elles seront adaptées au contexte local (meilleure reprise, moins de risque de maladies).

Plantation d'arbres d'origine locale

- Obtenir des plantations plus adaptées aux conditions locales (sol, climat...)
- Lutter contre l'érosion de la biodiversité
- Limiter notre empreinte écologique
- Participer à une économie relocalisée
- Une qualité garantie par un label

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5 PALETTE VEGETALE INDICATIVE

Le respect à l'identique des espèces citées ci-après n'est pas obligatoire dès lors que le choix des végétaux exclut les espèces connues pour leur caractère invasif.

4.5.1 PLANTATIONS A EVITER

4.5.1.1 ESPECES INVASIVES

Mimosa, Acacia sp.
Erable negundo, *Acer negundo*
Ailante glanduleux, (faux vernis du japon), *Ailanthus altissima*
Ambroisie à feuilles d'armoise, *Ambrosia artemisiifolia*
Armophe arbustive, *Amorpha fruticosa*
Armoise de Chine, *Amorpha fruticosa*
Baccharis à feuille d'halimium, *Baccharis halimifolia*
Bident feuillé, *Bidens frondosa*
Porte-crochets, Bonnemaisonia hamifera
Arbre à papillons, *Buddleja davidii* *
Herbe de la pampa, Cortaderia selloana
Elodée, Elodea sp.
Hélianthe tubéreux, Topinambour, *Helianthus tuberosus*
Berce du Caucase, Heracleum mantegazzianum
Impatiente glanduleuse, *Impatiens glandulifera ;* Impatiente à petites fleurs, *Impatiens parviflora*
Chèvrefeuille du Japon, *Lonicera japonica*
Lupin, Lupinus polyphyllus
Ludwigie, Ludwigia sp.
Lysichiton d'Amérique, Faux arum, *Lysichiton americanus*
Paspale, Paspalum sp.
Jacinthe d'eau, Pontederia crassipes
Pteris nipponica
Renouée du Japon, Reynoutria japonica
Rhododendron de la mer Noire, *Rhododendron ponticum*
Robinier faux acacia, *Robinia pseudoacacia*
Séneçon du Cap, Senecio inaequidens
Solidage, Solidago sp.
Spartine à feuilles alternes, *Spartina alterniflora*
Spirée de Billard, Spiraea x billiardii
Aster lancéolé, Symphyotrichum lanceolatum
Bambou, Bambusa sp.
Eucalyptus, eucalyptus sp.
Troène, ligustrum

*il existe des buddleias hybrides qui ne présentent pas de caractère envahissant (stériles) par exemple *Buddleja* 'Lochinch' ou *Buddleja* x *weyeriana.*

4.5.1.2 HAIES

La plantation mono spécifique d'une haie est à éviter afin de ne pas encourager la prolifération des nuisibles, le développement des potentielles maladies phytosanitaires et participer à l'enrichissement de la biodiversité :

- Laurier (cerise, amande, palme, etc)
- Photinia red robin
- Tous les conifères (thuyas, épicéa, cyprès, genévrier, etc)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5.2 PLANTATIONS AUTORISEES

4.5.2.1 ARBRES GENERIQUES

Bouleau pleureur (Betula pendula)
Charme commun (Carpinus betulus)
Châtaignier (Castanea sativa)
Chêne pubescent (Quercus pubescens)
Chêne rouvre (Quercus petra)
Chêne vert (Quercus ilex)
Erable champêtre (Acer campestris)
Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Murier blanc (Morus alba)
Orme (Ulmus)
Pommier (Malus)
Poirier (Pyrus)
Prunellier (Prunus spinoza)
Palmier (rachycarpinus fortuneï)
Platane (Platanus)

4.5.2.2 ARBRES EN MILIEU HUMIDE ET/OU RIPISYLVES

Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
Chêne pédonculé (Quercus robur)
Frêne commun (Fraxinus excelsior)
Peuplier noir (Populus nigra)
Peuplier blanc (Populus alba)
Peuplier tremble (Populus tremula)
Saule blanc (Salix alba)
Saule marsault (Salix caprea)

4.5.2.3 FRUITIERS

Abricotier (Prunus armeniaca)
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Cerisier (Prunus avium)
Pêcher (Prunus persica)
Poirier (Pyrus communis)
Pommier (Malus communis)
Prunier (Prunus domestica)
Sorbier (Sorbus domestica)

4.5.3 CONIFERES (EN MASSIFS, ISOLES OU EN ALIGNEMENT)

Cèdre de l'Atlas (Cedrus atlantica)
Cyprès (Cupressus sempervirens)
Pin maritime (Pinus) (en massif)
Pin parasol (Pinus pinea) (isolés ou en alignement)

4.5.4 ARBUSTES

Aubépine (Crataegus)
Cognassier (Cydonia oblonga)
Buis (Buxus sempervirens)
Cognassier (Crataegus)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Fusain (Euonymus)
Noisetier (Corylus avellana)
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)
Sureau noir (Sambucus nigra)
Troène (Ligustrum vulgaris)
Viorne (Viburmun)
Eglantier (Rosa canina)

4.5.5 HAIES

Il conviendra de réaliser un linéaire de plantations composé aux ¾ d'essences caducs et ¼ de persistants ou semi-persistants en prenant au moins 8 espèces différentes.

Feuillage caduc

Appellation courante	Appellation scientifique
Aubépine	Crataegus laevigata *OU* monogyna
Aulne	Alnus cordata
Charmille ou Charme commun	Carpinus betulus
Cornouiller	Cornus alba *OU* mas
Erable champêtre	Acer campestre

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Genêt à balais	Cystisus scoparius
Hêtre commun	Fagus sylvatica
Hortensia à fleurs plates, paniculées, à feuilles de chêne	Hydrangea blue wave, white wave, pink wave hydrangea paniculata, hydrangea quercifolia
Noisetier	Corylus avellana
Rosier arbustif	Rosa rugosa

Feuillage persistant

Appellation courante	Appellation scientifique
Abélia	Abelia x grandiflora
Bourdaine ou Nerprun alaterne	Rhamnus alaternus
Buis	Buxus Green Mountain
Buis	Buxus sempervirens
Chèvrefeuille	Lonicera
Coronille	Coronilla valentina/glauca
Cotoneaster	Cotoneaster conspicuus *OU* lacteus
Escallonia	Escallonia bifida
Fusain vert ou panaché	Euonymus fortunei cultivars *OU* japonicus
Houx	Ilex aquifolium
Laurier du Portugal	Prunus lusitanica
Laurier-tin (viorne)	Viburnum tinus
Lierre	Hedera helix
Mahonia	Mahonia aquifolium
Osmanthe	Osmanthus burkwoodii *OU* heterophyllus
Pittosporacées	Pittosporum tobira et

Haie fleurie 4 saisons sur limite arrière

Appellation courante	Appellation scientifique
Abeliophyllum	Abeliophyllum distichum
Berbéris	Berberis darwinii, julianae, stenophylla
Boule de neige	Viburnum opulus
Céanothe	Ceanothus burkwoodii,
Cognassier du Japon	Chaenomeles x superba
Eleagnus	Eleagnus x ebbingei
Forsythia	Forsythia x intermedia
Groseiller à fleurs	Ribes sang
Houx	Ilex verticillate
Potentille	Potentilla fruticisa
Seringat	Philadelphus lemoinei
Weigelia	Weigela Eva Rathke

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

GRANDS JARDINS

Appellation courante	Appellation scientifique
Arbres fruitiers d'espèces traditionnelles	
Acacia de Constantinople	Albizzia julibrissin
Arbre de Judée	Cercis siliquastrum
Camélia	camellia
Charme commun	Carpinus betulus
Erable champêtre *OU* du Japon	Acer campestre *OU* palmatum
Hêtre commun	Fagus sylvatica
Laurier-sauce	Laurus nobilis
Lilas commun	Syringa vulgaris
Lilas des Indes	Lagerstroemia indica
Magnolia à grandes fleurs	Magnolia grandiflora
Marronnier	Aesculus
Orme commun	Ulmus glabra
Saule pleureur	Salix babylonica
Seringat des jardins	Philadelphus coronarius
Sophora pleureur	Sophora pendula
Tilleul	Tilia cordata *OU* x europaea
Tulipier de Virginie	Liriodendron tulipifera
Autres espèces d'essence locale hors conifères	

GRANDS ESPACES

Appellation courante	Appellation scientifique
Aulne	Alnus
Bouleau verruqueux	Betula verrucosa
Chêne vert *OU* pédonculé	Quercus ilex *OU* pedonculata
Erable	Acer campestris
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Peuplier tremble	Populus tremula
Saule pleureur	Salix babylonica
Autres espèces d'essence locale	

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6 NUANCIER

Le respect à l'identique de ces définitions RAL n'est pas obligatoire dès lors que les teintes et tons choisis sont d'aspect similaire à ceux des échantillons présentés ci-après. Cependant, dans le cas d'un édifice identifié comme patrimonial (protéger et/ou non protégé) dont les teintes originelles diffèrent nativement du nuancier, la teinte la plus proche de la teinte originelle est préconisée en vue de sa reconduction.

Certains critères sont également à prendre en compte dans le choix de la couleur des menuiseries : l'insertion du bâti dans son environnement, l'époque de construction et la coloration de l'édifice voisin... Les gammes colorées peuvent être très variées. De façon générale :

- Les portes d'entrée sont peintes d'une couleur plus sombre que les autres menuiseries ;

- Les pentures des volets sont peintes de la même couleur que le bois ;

- Les couleurs et les teintes les plus criardes et/ou visibles de loin et/ou présentant un contraste trop important et/ou des finitions vernissées et/ou brillantes et/ou disposant de propriétés réfléchissantes et/ou phosphorescentes sont à éviter (hormis pour des raisons relevant de l'accessibilité générale et/ou de la signalétique à destination de la sécurité des biens et des personnes).

4.6.1 PALETTE DE COULEURS DOMINANTES (ENDUITS, PAREMENTS)

La réalisation des enduits de façade doit, dans le cas de maçonneries en terre, en pierre ou à pans de bois, faire l'objet d'une attention particulière dans le choix de ses composants, que ce soit en restauration ou bien en construction neuve.

Les propriétés physico-chimiques des matériaux traditionnels nécessitent la mise en œuvre d'enduit à la chaux (chaux aérienne naturelle CL ou chaux hydraulique naturelle HCL), favorisant les échanges hygrométriques dans les murs.

Le recours à des enduits « près à l'emploi », contenant de la chaux hydraulique artificielle (XCL) ou encore du ciment est proscrit. Les résultats sanitaires d'une telle utilisation pouvant être catastrophique pour la construction.

La composition de l'enduit appliqué comme protection à un bâtiment, diverge en fonction de son système d'appareillage (façade en pierres de taille assisées, en moellons de pierres « tout venant » bien ou grossièrement assisées), et de son état sanitaire.

Sur une façade constituée en pierres « tout venant » pour exemple, il faut appliquer dans un premier temps un enduit dit « gobetis », première couche d'accroche permettant de reprendre les irrégularités de la maçonnerie et rectifier les entrées d'air et d'eau éventuelles. Viens ensuite, le « corps d'enduit », seconde couche plus élastique rendant le support régulier et au caractère isolant, avant la couche de « finition » souvent pourvue d'un colorant.

A noter, les dimensions décroissantes des grains du sable utilisé dans les différentes couches d'enduit, afin d'obtenir davantage de finesse dans les dernières couches.

	Proportion en seaux *			Épaisseur
	Chaux CL +	Chaux HL	Sable	(en mm)
Gobetis	2,5		5	5 à 10
Corps d'enduit	1	1	5	15 à 20
Finition	2	1	7 à 9	4 à 10

* Les dosages sont donnés à titre indicatif car la dose de chaux à utiliser varie suivant les caractéristiques du sable (granulométrie, argilosité,...)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une façade en pierres de taille assisées, un simple enduit très dilué de finition appelé « lait de chaux » viendra en recouvrement des pierres, de manière à laisser apparent le travail de l'artisan tout en protégeant la matière et en uniformisant les teintes. Le but de cet ultime corps d'enduit peut également résider dans la coloration de la façade, lorsque l'on y apporte des colorants naturels (ocres, terre de Sienne et terre d'ombre).
Différents « laits de chaux » peuvent alors être appliqués. Ils portent les noms de « chaulage », de « badigeon », d' « eau forte » ou encore de « patine » et correspondent à différentes dilutions (tableau ci-après).

Type de lait de chaux	Critères de choix	Usages	Dosage		Saturation des couleurs	
			chaux	eau	terre	oxydes
Chaulage	Sur moellons, enduits. Aspect très épais, blanc, rarement coloré	Usage sanitaire ou agricole « bouche-pore »	1	1	10%	5%
Badigeon	Sur enduits et pierres. Aspect masquant, couleurs peu saturées	Finition colorée d'un support « bouche-pore » Rattrapage de défauts d'aspect d'un enduit	1	2 à 3	25%	15%
Eau forte	Sur enduits et pierres Aspect aquarellé, couleurs vives	Finition très colorée	1	4 à 6	65%	35%
Patine	Sur pierres, enduits grande transparence La texture du support est privilégiée	Uniformisation et vieillissement des zones d'un parement	1	20	95%	55%

Les enduits traditionnels sont uniquement constitués de chaux et de sables locaux, provenant pour la plupart de carrières locales ou cours d'eau du secteur.
Leur teinte varie peu entre le beige gris légèrement rosé jusqu'au beige jaune pour les tons les plus chauds. Leur nuance peut varier infiniment en fonction du dosage de chaux et de sable, et une fois en place, le taux d'humidité de l'air ambiant. Les enduits ont une finition talochée, frisée fin,
Traditionnellement, l'enduit est uniquement coloré par le sable qui le compose et qui se trouve à proximité de la construction. Le badigeon est une couche de finition très fluide qui peut être légèrement colorée. Par souci d'économie, il s'agit principalement de colorants naturels et abondants. Pour la région, le pigment est minéral et provient du sol. Ce sont principalement les ocres. Ils peuvent être beige clairs, rosés, jaunes ou bruns pour les plus foncés.

Exemples de tonalités d'enduits recommandés dont il convient de se rapprocher au mieux.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6.2 PALETTE DE COULEURS SECONDAIRE (MENUISERIES, OCCULTATIONS)

Traditionnellement, les volets et menuiseries bois ont toujours été peints régulièrement pour assurer la pérennité des ouvrages. Les couleurs traditionnelles pour les volets sont les marrons, les bruns rouge (tirés des terres d'ocre), les gris clairs et les bleu gris, et à partir du XIXè siècle, les verts (oxyde de chrome).
Les menuiseries sont en général de couleur moins soutenue que les volets, elles sont de teinte gris clair ou brun rouge (sang-de-bœuf) en accord avec la teinte des occultations et peuvent tirer vers les gris très clair, proche du blanc.

INDEX	RAL	NCS	INDEX	RAL	NCS	INDEX	RAL	NCS
	9016	0300-N			0510-R80B			5040-Y80R
	9003 Signal white	1000-N			2010-R90B			4050-Y80R
	9006	3000-N		5014	4020-R80B		3033	3050-Y90R
	9007	4500-N			4020-B			
	7012	6500-N			3030-G30Y			
	7015	7005-R80B		7012	6500-N			
					2020-G			

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6.3 PALETTE DE COULEURS TERTIAIRE (PORTES-BARDAGE-CLOTURE-ANNEXE)

INDEX	RAL	NCS	INDEX	RAL	NCS
	8011	7010-Y50R			5040-Y80R
	9007	4500-N		5014	4020-R80B
	7012	6500-N			4020-B
	7015	7005-R80B			3030-G30Y

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6.4 PALETTE DE COULEURS DEVANTURES COMMERCIALES (MENUISERIES)

INDEX	RAL	NCS	INDEX	RAL	NCS	INDEX	RAL	NCS
	9016	0300-N			0510-R80B			5040-Y80R
	9003 Signal white	1000-N			2010-R90B			4050-Y80R
	9006	3000-N		5014	4020-R80B		3033	3050-Y90R
	9007	4500-N			4020-B			1040-Y
					3030-G30Y			1040-Y10R
				7012	6500-N			S1040-Y20R
					2020-G			

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.7 LISTE DES ELEMENTS PARTICULIERS PROTEGES

Ces éléments, vestiges et détails du bâti de grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière.
Ils constituent des traces historiques précieuses, tant pour le patrimoine architectural disparu dont ils témoignent encore par leur présence, que pour la valeur patrimoniale propre des objets isolés faisant aussi partie de ce groupe. Les éléments extérieurs particuliers sont déclinés selon leur destination. L'ensemble de ces éléments extérieur identifiés comme particuliers sont à préserver, conserver et valoriser. Ils peuvent selon le cas concerner un ou plusieurs détails remarquables d'une architecture ou un bâtiment dans son ensemble qui mérite à ce titre d'être protégé de toute transformation. Ils s'intéressent aussi aux lieux de mémoire et au patrimoine immatériel (maison d'un(e) illustre, site d'évènement historique…).

- M : Mémoire. L'ensemble des éléments constitutifs du lieu sont à préserver, conserver et/ou valoriser.
- V : Vitrine. L'ensemble des éléments constitutifs de la vitrine et de la devanture sont à préserver, conserver et valoriser.
- D : Détail. L'ensemble des éléments de détails (ferronneries, balcon, moulurations, corniches, corbeaux, chasse roue, gratte pied, marquise et auvent…etc.) sont à préserver, conserver et valoriser.
- P : Porte / Portail. L'ensemble des éléments constitutifs du portail et/ou de la porte sont à préserver, conserver et valoriser.
- S : éléments relevant du culte (calvaires, croix, signes religieux)

L'ensemble des éléments extérieurs particuliers identifiés sont répertoriés dans le fichier immeuble.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

adresse	parcelle	type d'element	descript
Esplanade François Mitterand	AB891	Mémoire	vestige ancien temple protestant
10 rue Denfert-Rochereau	AB62	Détail	vestige tête de mur
32 rue Denfert-Rochereau	AB182	Bâtiment	Travée à pignon - volets bois ouvragés
36 rue Denfert-Rochereau	AB184	Bâtiment	immeuble art déco
42 rue Denfert-Rochereau	AB 187	Portail	portail pierre fronton triangulaire
42 rue Denfert-Rochereau	AB187	Détail	fenêtre à meneau
46 rue Denfert-Rochereau	AB189	Détail	Tête de mur en encorbellement
46 rue Denfert-Rochereau	AB189	Bâtiment	Pan de bois
60 rue Denfert-Rochereau	AB194	Détail	solives apparentes/pan de bois
15 rue Louis Pasteur	AB9	Bâtiment	couvent de Récollets
17 rue Louis Pasteur	AB10	Bâtiment	couvent de Récollets
10 rue Louis Pasteur	AB40	Bâtiment	Pan de bois
12 rue Louis Pasteur	AB39	Bâtiment	médieval
18 rue Jean-Louis Faure	AB37	Bâtiment	Couvert
20 rue Jean-Louis Faure	AB38	Bâtiment	Couvert
22 rue Jean-Louis Faure	AB791	Bâtiment	Couvert
24 rue Jean-Louis Faure	AB54	Bâtiment	Couvert
26 rue Jean-Louis Faure	AB42	Bâtiment	Couvert
28 rue Jean-Louis Faure	AB740	Bâtiment	Couvert
48 rue des Frères Reclus	AB48	Vitrine	commerce désaffecté
1 rue Denfert-Rochereau	AB56	Détail	Chasse-roue
6 des frères Reclus	AB89	Bâtiment	Hôtel particulier XVIIIe s. Balcon
12 rue des frères Reclus	AB91	Mémoire	plaque commemorative fusillés
40 rue Jean-Louis Faure	AB93	Bâtiment	Pan de bois
50 rue Jean-Louis Faure	AB81	Vitrine	ancienne maison Caillardoux
80 rue Jean-Louis Faure	AB156	Détail	Tête de mur pierre
80 rue Jean-Louis Faure	AB156	Bâtiment	Pan de bois
92 rue Jean-Louis Faure	AB162	Bâtiment	Pan de bois
92 rue Jean-Louis Faure	AB162	Détail	torche fer forgé
7 rue Jean-Jacques Rousseau	AB163	Détail	Tête de mur
63 rue Denfert-Rochereau	AB166	Détail	Tête de mur
57B rue Denfert-Rochereau	AB170	Bâtiment	Pan de bois
57 rue Denfert-Rochereau	AB171	Bâtiment	Pan de bois
4 rue Victor Hugo	AB745	Détail	Tête de mur
4 rue Victor Hugo	AB745	Détail	fenêtre à meneau
102 Jean-Louis Faure	AB754	Portail	Porte avec jambages et linteau mouluré
65 rue Denfert-Rochereau	AB925	Bâtiment	Ancien Couvent des Dames de la Foi
65 rue Denfert-Rochereau	AB925	Portail	portail couvent des Dames de la Foi
4 rue Jean-Jacques Rousseau	AB777	Bâtiment	Ancien Couvent des Dames de la Foi
4 rue Jean-Jacques Rousseau	AB778	Bâtiment	Ancien Couvent des Dames de la Foi
6 rue Jean-Jacques Rousseau	AB201	Bâtiment	Ancien Couvent des Dames de la Foi
6B rue Jean-Jacques Rousseau	AB753	Portail	Porte avec jambages et linteau mouluré
156 rue de la République	AB246	Portail	piliers pierre de taille
146 rue de la République	AB241	Bâtiment	Immeuble XIXe s.
140?rue de la République	AB873	Détail	Lambrequin sur pignon toit
138 rue de la République	AB905	Bâtiment	Façade éclectique
134 rue de la République	AB723	Bâtiment	immeuble XIXe - néoclassique

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

22 rue Jean-Jacques Rousseau	AB902	Bâtiment	XVIIe s.
21 rue Jean-Jacques Rousseau	AB137	Bâtiment	Pan de b...
90 rue de la République	AB131	Bâtiment	Pan de bois
86 rue de la République	AB129	Bâtiment	XIXe - eclectique- nombreux décors
59 rue Jean-Louis Faure	AB129	Batiment	Pan de bois
82-82A-84 rue de la République	AB686	Bâtiment	Pan de bois
74-76 rue de la République	AB127	Bâtiment	XIXe néoclassique
74-76 rue de la République	AB127	Vitrine	devanture en applique
14-16 rue Victor Hugo	AB121	Bâtiment	Façade art déco
43 rue Jean-Louis Faure	AB120	Bâtiment	XVIIIe s.
43 rue Jean-Louis Faure	AB120	Détail	Tête de mur
61 rue Jean-Louis Faure	AB144	Bâtiment	maison fin XVe-XVIe s.
17 rue Victor Hugo	AB119	Bâtiment	solives/Pan de bois
19 rue Victor Hugo	AB116	Vitrine	commerce transformé en logement
19 rue Jean-Louis Faure	AB94	Bâtiment	Pan de bois
16 rue des Frères Reclus	AB94	Bâtiment	Pan de bois/couvert/façade pierre
18 rue des frères Reclus	AB96	Bâtiment	Couvert/façade pierre de taille
20 rue des frères Reclus	AB97	Bâtiment	Couvert/façade pierre de taille
22-22B rue des frères Reclus	AB98	Bâtiment	Couvert/Pan de bois
24 rue des frères Reclus	AB620	Bâtiment	Couvert/XIXe s. néoclassique
Place Gambetta	AB36	Bâtiment	Hôtel de ville
Place Gambetta	non cad	Détail	Fontaines
21 B rue Louis Pasteur	AB693-694	Bâtiment	Couvert/Pan de bois
23 rue Louis Pasteur	AB12	Bâtiment	Couvert/Pan de bois
rue Louis Pasteur	AB13	Bâtiment	Couvert/Pan de bois
25 rue Louis Pasteur	AB35	Bâtiment	Couvert/Pan de bois
27 rue Louis Pasteur	AB34	Bâtiment	Couvert/façade enduite
29 rue Louis Pasteur	AB33	Bâtiment	Couvert/façade pierre de taille
31 rue Louis Pasteur	AB32	Bâtiment	Couvert/façade début XXe - eclectique
11 rue Jean-Louis Faure	AB780	Détail	Façade art déco
5 rue Jean-Louis Faure	AB17	Bâtiment	maison bourgeoise XVIIIe
21 rue de la République	AB537	Bâtiment	immeuble XVIII-XIXe s.
21 rue de la République	AB537	Détail	chasse-roue
23 rue de la République	AB536	Bâtiment	Hôtel particulier XVIIIe s. Balcon
35 rue Louis Pasteur	AB535	Bâtiment	Pan de bois enduit
37 rue Louis Pasteur	AB627-628	Bâtiment	Pan de bois
39 rue Louis pasteur	AB909	Bâtiment	Pan de bois
41 rue Louis Pasteur	AB528	Bâtiment	Pan de bois
18 rue Alsace Lorraine	AB529	Bâtiment	Pan de bois
16 rue Alsace Lorraine	AB530	Détail	vestige tête de mur
rue Alsace Lorraine	AB531	Détail	tête de mur
14 rue Alsace Lorraine	AB532	Bâtiment	Pan de bois/tête de mur
Ruet Alphonse de Poitiers	AB961	Détail	Baies gothiques
Ruet Alphonse de Poitiers	AB961	Bâtiment	maison médiévale
23 rue des frères Reclus	AB961	Bâtiment	pan de bois
rue de la République	AB455	Bâtiment	Eglise Notre-Dame
51 rue de la République	AB450	Bâtiment	Arc surbaissé/ tête de mur
48 rue Alsace Lorraine	AB468	Vitrine	façade commerciale 1950
46 rue Alsace Lorraine	AB467	Bâtiment	immeuble XIXe - néoclassique

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

32 rue des frères Reclus	AB864	Détail	porte av
56 rue Alsace Lorraine	AB638	Bâtiment	XVIIIe s.
56 rue Alsace Lorraine	AB638	Détail	façade Renaissance
28 rue Victor Hugo	AB445	Bâtiment	maison médiévale
71-73 rue de la République	AB438	Bâtiment	Pan de bois
75 rue de la République	AB437	Bâtiment	Pan de bois
77 rue de la République	AB436	Bâtiment	Pan de bois
87 rue de la République	AB432	Bâtiment	immeuble XIXe - néoclassique
30 rue Jean-Jacques Rousseau	AB345	Vitrine	commerce transformé en logement
103 rue de la République	AB340	Vitrine	devanture ancienne en applique
138 rue de la République	AB262	Bâtiment	Halles
avenue G. Clémenceau - RD-130	AB non cad	Sacré	croix de mission ou calvaire
Jardin public	AB non cad	Mémoire	Monument de la Résistance
2 avenue Faucher	AB624	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
4 avenue Faucher	AB250	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
6 avenue Faucher	AB251	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
8 avenue Faucher	AB252	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
10 avenue Faucher	AB253	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
12 avenue Faucher	AB254	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
14 avenue Faucher	AB255	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
16 avenue Faucher	AB256	Bâtiment	ensemble résidentiel 1934
75 rue Alsace-Lorraine	AB746	Bâtiment	Façade XIXe s. pierre de taille
63 rue Alsace Lorraine	AB393	Vitrine	commerce transformé en logement
41 rue Jean-Jacques Rousseau	AB396	Bâtiment	Pan de bois
43 rue Jean-Jacques Rousseau	AB397	Bâtiment	Pan de bois
57 rue Alsace Lorraine	AB402	Bâtiment	Maison médiévale
50 rue Chanzy	AB404	Bâtiment	Pan de bois
49 rue Alsace Lorraine	AB413	Bâtiment	Entrepôt Labayle -XIII-XIVe s.
40 rue Victor Hugo	AB410	Vitrine	Devanture en applique
39 rue Alsace Lorraine	AB476	Bâtiment	pan de bois
41 rue Alsace Lorraine	AB476	Bâtiment	pan de bois
25 rue Alsace Lorraine	AB497	Bâtiment	maison médiévale
44 rue des frères Reclus	AB493	Bâtiment	Pan de bois
23 rue Alsace Lorraine	AB498	Bâtiment	Pan de bois
29 rue frères Reclus	AB499	Bâtiment	Pan de bois
35 rue des frères Reclus	AB502	Bâtiment	Pan de bois
rue Louis Pasteur	AB504	Bâtiment	temple protestant
24 rue Louis Pasteur	AB679	Bâtiment	XVIIIes.
43 rue Louis Pasteur	AC560-561	Bâtiment	atelier J. Corriger- maison médiévale
45 rue Louis Pasteur	AC562	Bâtiment	hôtel particulier XVIIIe s.
5 rue Chanzy	AC31	Vitrine	devanture en applique
15 rue Chanzy	AC1125	Bâtiment	maison XVI-XVIIe s.
rue des frères Reclus	AC1125	Détail	Corbeau pierre
41 rue des frères Reclus	AC1084	Mémoire	plaque commemorative Elisée Reclus
45 rue des frères Reclus	AC24	Détail	tête de mur
46 rue des frères Reclus	AC34	Bâtiment	Pan de bois
46B rue des frères Reclus	AC35	Bâtiment	Pan de bois
46T rue des frères Reclus	AC36	Bâtiment	Pan de bois

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

48 rue des frères Reclus	AC37	Bâtiment	Pan de b[illegible]
50 rue des frères Reclus	AC38	Bâtiment	Pan de b[illegible]
52 rue des frères Reclus	AC43	Bâtiment	Pan de bois
53 rue Victor Hugo	AC62	S	statue St Joseph dans niche
53 rue Victor Hugo	AC62	Vitrine	devanture en applique
36 rue Waldeck Rousseau	AC66	Vitrine	devanture en applique
59 rue Victor Hugo	AC66	Vitrine	devanture en applique
39 rue Chanzy	AC58	Bâtiment	Pan de bois
39 rue Chanzy	AC57	Bâtiment	Pan de bois
37 rue Chanzy	AC56	Bâtiment	Pan de bois
35 rue Chanzy	AC55	Bâtiment	Pan de bois
33 rue Chanzy	AC54	Bâtiment	Immeuble XIXe s.
31 rue Chanzy	AC53	Bâtiment	Immeuble XIXe s.
27 rue Chanzy	AC51	Bâtiment	Hôtel particulier XIXe s.
38 rueWaldeck Rousseau	AC147	Vitrine	devanture en applique
67 rue Chanzy	AC171	Vitrine	commerce transformé en logement
59 rue Chanzy	AC167	Détail	tête de mur
61rue Chanzy	AC168	Détail	tête de mur
54 rue Jean-Jacques Rousseau	AC185	Détail	tête de mur
78 rue Victor Hugo	AC106	Vitrine	commerce transformé en logement
35 rue Waldeck Rousseau	AC69	Bâtiment	Pan de bois
34 rue Marceau	AC91	Bâtiment	Pan de bois
75 rue Victor Hugo	AC92	Bâtiment	Pan de bois
30 rue Marceau	AC1152	Portail	pilier pierre de taille/portail ferronerie
28 rue Marceau	AC1152	Portail	portail ferronerie
5 rue Waldeck Rousseau	AC10	Bâtiment	vestige tour enceinte
27 Boulevard Gratiolet	AC799	Bâtiment	presbytère protestant
27 boulevard Gratiolet	AC799	Portail	piliers taille de pierre
19 rue Marceau	AC739	Bâtiment	Pan de bois
19 rue Marceau	AC739	Détail	Corbeau pierre
23 rue Marceau	AC1162	Bâtiment	Pan de bois
23 rue Marceau	AC1162	Détail	Tête de mur
81 rue Victor Hugo	AC731	Vitrine	Devanture en applique
81 rue Victor Hugo	AC731	Détail	tête de mur
83 rue Victor Hugo	AC730	Bâtiment	maison XVIIIe s. Toiture à la Mansart
85 rue Victor Hugo	AC729	Vitrine	Devanture en applique
93 rue Victor Hugo	AC726	Bâtiment	Pan de bois
93 rue Victor Hugo	AC726	Vitrine	commerce transformé en logement
34 rue du quatre septembre	AC726	Détail	Tête de mur
90 ue Victor Hugo	AC603	Bâtiment	Pan de bois
96 rue Victor Hugo	AC1021	Bâtiment	Immeuble XIXe s.
46 rue du quatre septembre	AC613	Détail	Loge maçonnique
47 rue Marceau	AC598	Détail	ancienne pompe- receptacle au sol
112 rue Victor Hugo	AC644	Vitrine	devanture en applique
41 rue du quatre septembre	AC1098	Détail	tête de mur
15 rue du quatre septembre	AC939	Détail	ferronnerie
30 Boulevard Gratiolet	AC813	Portail	piliers taille de pierre
20 avenue de Verdun	AC776	Portail	piliers taille de pierre -portail ferronnerie
24 avenue de Verdun	AC697	Portail	piliers taille de pierre -portail ferronnerie

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

26 avenue de Verdun	AC698	Portail	piliers taille de pierre -portail ferronnerie
32 avenue de Verdun	AC1004	Portail	piliers taille de pierre -portail ferronnerie
16 boulevard Garrau	AC999	Portail	cloture 1960
18 boulevard Garrau	AC572	Portail	cloture 1960
1 ?	AC1117	Bâtiment	Ecole XIXe s.
29 rue Paul Bert	AC871	Bâtiment	villa début XXe s.
29 avenue du Maréchal Foch	AC871	Portail	pilier taille de pierre
17 rue Paul Bert	AC427	Bâtiment	villa début XXe s.
17 rue Paul Bert	AC427	Portail	cloture ferronnerie
15 rue Paul Bert	AC426	Bâtiment	villa début XXe s.
15 rue Paul Bert	AC426	Portail	cloture ferronnerie
3 rue Paul Bert	AC414	Bâtiment	villa début XXe s.
4 rue Paul Bert	AC453	Bâtiment	villa début XXe s.
12 rue Paul Bert	AC444	Bâtiment	villa début XXe s.
12 rue Paul Bert	AC444	Portail	cloture-portail art déco
14 rue Paul Bert	AC445	Portail	cloture-portail art déco
16 rue Paul Bert	AC440	Bâtiment	villa début XXe s.
20 rue Paul Bert	AC434	Bâtiment	pigeonnier
avenue du Maréchal Foch	AC non cad	Sacré	croix de mission Rue porte Tourny
13 boulevard Larégnère	AC non cad	Mémoire	Stèle commémorative André Lavaud

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

SITE **P**ATRIMONIAL **R**EMARQUABLE

Plan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

REGLEMENT

SECTEUR CŒUR DE BASTIDE

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET PROJET	APPROBATION
ELABORATION du SPR	Le	Le	Le

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr

Anne Thevenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr

David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère 33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vue aérienne de la place d'arme de Sainte-Foy-La-Grande, actuelle place Gambetta

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 REGLES RELATIVES AU SECTEUR CŒUR DE BASTIDE... 1

1.1 RESPECTER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE 2

1.2 PROTEGER LE PATRIMOINE BATI ET NON BATI DES DEGRADATIONS 2

1.3 VALORISER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS ET INTEGRER LES PROJETS URBAINS 2

1.4 INTERDICTIONS RELATIVES AU SECTEUR CŒUR DE BASTIDE2

2 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES 3

2.1 DEFINITION 3

2.2 REGLES GENERALES 4

2.3 REGLES D'ORDONNANCEMENT 4

2.4 REGLES ARCHITECTURALES 5

2.5 FACADES 6

2.6 TOITURES 8

3 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NON PROTEGEES 10

3.1 REGLE GENERALE 10

3.2 REGLES D'ORDONNANCEMENT 11

3.3 REGLES ARCHITECTURALES 11

3.4 FACADES 11

3.5 TOITURE 15

4 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA RESTAURATION DES EDIFICES ET AUX IMMEUBLES PORTES A PROTEGER 19

4.1 REGLE GENERALE 19

4.2 EDIFICES CULTUELS 21

4.3 MAISONS A PANS DE BOIS 25

4.4 MAISONS DE VILLE 31

4.5 DEMEURES BOURGEOISES 36

4.6 IMMEUBLES DE RAPPORT 41

4.7 VILLAS 46

4.8 HABITAT RESIDENTIEL RECENT 51

4.9 IMMEUBLES COLLECTIFS RECENTS 56

4.10 DEPENDANCES, CHAIS 61

5 ACCESSOIRES TECHNIQUES ET ENERGIES RENOUVELABLES 66

5.1 ACCESSOIRES TECHNIQUES 66

5.2 ENERGIES RENOUVELABLES 67

6 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES, BASSINS, JARDINS ET CLOTURES 68

6.1 JARDINS D'HIVER ET VERRIERES 68

6.2 BASSINS DE BAIGNADE 68

6.3 PERGOLAS 68

6.4 TERRASSES 68

6.5 ABRIS DE JARDINS ET GARAGES 68

6.6 CLOTURES ET PORTAILS 69

6.7 PLANTATIONS EN LIEN AVEC LE CADRE BATI 70

7 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI ET AUX ESPACES VACANTS 71

7.1 REGLES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC 71

7.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC 72

8 REGLES RELATIVES AUX FACADES COMMERCIALES 73

8.1 REGLES 73

8.2 COMMERCES EXISTANTS 74

8.3 CREATION DE COMMERCES 75

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 REGLES RELATIVES AU SECTEUR CŒUR DE BASTIDE

Née d'un contexte historique et politique complexe et tendu (1237-1350), la constitution d'une bastide répond notamment à la nécessité de faciliter les échanges commerciaux entre les territoires et de regrouper des populations sur un site resserré afin d'en assurer la sécurité.

Stratégiquement implantées sur un plateau, au carrefour des voies terrestres et/ou fluviales prépondérantes d'un territoire, ces villes nouvelles fondées au Moyen-Age, se présentent sous des formes urbaines exceptionnellement singulières.

Construites autour des principes d'un plan à trame orthonormée, la distribution répétitive d'ilots similaires entre eux, les moulons, dessine le premier motif du tissu urbain. Chaque ilot y dispose d'un assemblage de parcelles privatives étroites et allongées dites en « lanières » appelées ayrals (dont le nombre été fixé par le contrat de paréage).

La hiérarchisation des configurations de l'espace public de la bastide constitue aussi une autre particularité morphologique. Le réseau de voies orthogonales définit les contours des ilots. Les rues principales (carreyras, carrièras, 6 à 10 m de large) croisent les rues transversales (traversières), complété des carreyroux (1 à 3 m de large), donnant notamment un accès aux cœurs d'ilots pour un homme ou un cheval mais interdisant le passage des charrettes. Des espaces interstitiels, les androne (espaces étroits parfois comblés) complètent ce réseau assurant une fonction de gestion locale des eaux de ruissellement et un dispositif de prévention dans la propagation d'un éventuel incendie.

Le plan s'organise autour de la place publique (place d'arme), correspondant le plus souvent à l'emprise d'un ilot. Elle est légèrement décentrée par rapport au centre plan d'ensemble. La place est l'espace majeur de la bastide. Elle est le lieu où se tiennent marchés et foires. Elle est à l'origine vide et bordée par des arcades surmontées d'habitations : les couverts et les cornières (aux angles). La présence d'une halle et/ou d'une maison communale constitue une évolution singulière du modèle de départ. Appelées également embans ou garlandes, les couverts offrent des espaces publics particuliers, ombragés, ouverts et couverts.

Malgré les affres de l'histoire et les transformations successives, la ville héritée bénéficie encore de ces précieuses caractéristiques architecturales et urbaines qui ont forgé toute sa valeur patrimoniale actuelle.

Dans un tel contexte, il convient logiquement d'assurer au mieux la gestion de ce patrimoine emblématique par une protection forte, à la hauteur des enjeux de conservation comme de valorisation de ces espaces et du cadre bâti vernaculaire. Les règles relatives à ce secteur visent donc à réguler l'évolution du tissu urbain dans un souci de mise en valeur des structures urbaines et de son parcellaire, des typologies architecturales emblématiques et des espaces publics qui font l'identité spécifique de ce secteur et sa richesse patrimoniale.

Une attention toute particulière en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère est donc requise. La création architecturale, exprimée dans un cadre urbain et culturel d'intérêt général, permettra d'enrichir le paysage patrimonial de la ville dans le respect de son identité et de ses caractéristiques.

L'objectif est de maintenir et enrichir dès que possible la qualité des constructions et leurs particularités architecturales (technique constructive, volumétrie, mise en œuvre des façades, menuiseries, toiture et couvertures) mais aussi la qualité des espaces non bâtis et leur perception.

Les contraintes naturelles de ce secteur relèvent par ailleurs du risque d'inondation aux abords des berges de la Dordogne. Il s'agit aussi d'en tenir compte par le choix de solutions adaptées au risque comme à l'intérêt de préserver le patrimoine en place et de le valoriser dans l'espace urbain et paysager.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1.1 RESPECTER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE

- Respecter et valoriser la trame urbaine historique (parcellaire en lanière) et le patrimoine bâti, dans le respect de sa typologie, ses qualités et ses caractéristiques architecturales et urbaines (façade et toiture),
- Traiter les façades secondaires avec le même soin que les façades principales et en ajustant si possible le traitement à la période de construction du bâtiment,
- Maintenir en place et/ou restaurer, si connus et/ou découverts, les dispositions architecturales historiques et/ou archéologiques de l'édifice (ordonnancement*, composition, détails et décors, ferronneries, éléments de serrurerie, menuiseries etc.),
- Pour le choix des couleurs, respecter les teintes de la pierre, de l'enduit et/ou de la brique déjà présentes dans la maçonnerie ainsi que les nuances employées sur les bâtiments voisins, de même référence architecturale afin de constituer un ensemble harmonieux,
- Respecter pour toute modification de façade et/ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux…) l'ordonnancement architectural, la composition et la structure existants : descente de charge, respect et qualité des matériaux,
- Mettre en valeur les vestiges archéologiques et révéler leur emprise et leur périmètre par un traitement spécifique et qualitatif de l'espace urbain,
- Ne pas occulter les vues sur les monuments historiques par des constructions hors gabarit ou de moindre qualité.

1.2 PROTEGER LE PATRIMOINE BATI ET NON BATI DES DEGRADATIONS

- La recherche d'économie d'énergie doit être compatible et ne pas nuire aux qualités patrimoniales et architecturales du bâti comme des espaces urbains : décors, maçonneries, gabarit, ordonnancement des façades, etc,
- L'ensemble des éléments techniques rapportés (sortie de chaudières à ventouse, tout type d'évacuation d'exsudats, pompes à chaleur, blocs de climatisation et leurs grilles de ventilation, paraboles et autres récepteurs hertziens ou non et tous les types de coffrets et/ou dispositifs techniques et/ou édicules divers,) ne devront pas être positionnés sur les façades visibles depuis l'espace public sans traitement architectural particulier assurant leur intégration harmonieuse à l'existant.

1.3 VALORISER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS ET INTEGRER LES PROJETS URBAINS

- Faciliter la lisibilité et la continuité de l'espace public,
- Requalifier les espaces publics selon leurs caractéristiques historiques, au regard de leurs usages passés, actuels et futurs,
- Assurer un traitement sobre, discret et épuré de l'espace public au bénéfice de l'architecture et du patrimoine,
- Développer les liaisons douces et les continuités piétonnes,
- Intégrer le stationnement dans l'espace public par des aménagements limitant leur visibilité,
- Améliorer le traitement des façades de commerces par un traitement qualitatif des devantures.
- Enrichir le paysage de la ville par des créations architecturales et urbaines qualitatives, s'intégrant harmonieusement dans le paysage du noyau historique,

1.4 INTERDICTIONS RELATIVES AU SECTEUR CŒUR DE BASTIDE

Sont interdits :

- La dénaturation de la physionomie du parcellaire et de l'épannelage des façades propres au paysage urbain de la bastide. Toute occupation de la parcelle et/ou de l'assiette parcellaire excédant 70% de l'emprise totale de l'unité foncière ; à cette fin, doit être conservé 30% minimum de surface en pleine terre.
- La démolition et/ou la dénaturation des éléments patrimoniaux protégés repérés au document graphique du règlement et/ou des éléments patrimoniaux découverts et/ou susceptibles de l'être, sauf dans le cas où un risque avéré et dûment expertisé est encouru pour les biens et les personnes,
- L'utilisation de matériaux d'imitation et/ou de récupération dégradés et/ou polluants (éléments amiantés, etc.) et/ou disposant de propriétés réfléchissantes et/ou phosphorescentes,
- L'utilisation de vocabulaire décoratif artificiel étranger au site et/ou anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Rappel de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'Architecture.
« L'architecture est une expression de la culture ».

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- Compte tenu du périmètre sensible que représente le site patrimonial remarquable, tout projet s'inscrit dans un contexte historique, urbain ou paysager et donc dans une démarche d'insertion plutôt que dans celle d'un objet isolé.
- Tout projet intègre également la démarche environnementale. L'architecture bioclimatique, l'intégration de l'emploi des matériaux et procédés liés aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables s'expriment toujours dans le respect d'une démarche valorisante pour le patrimoine. A ce titre, ces dispositifs et techniques mis en œuvre doivent faire partie intégrante de toute conception en tant qu'éléments architecturaux pertinents et non comme des objets rapportés ou plaqués tant en façade qu'en toiture.
- Les constructions neuves concernent en très grande majorité les immeubles destinés à l'habitation. C'est pourquoi, le présent règlement consacre le chapitre suivant aux immeubles de logements.
- Pour ce qui concerne les autres typologies d'immeubles, et ceux notamment à caractère public ou d'activités, le vocabulaire architectural doit être d'un niveau de mise en œuvre et de qualité en relation avec le contexte dans lequel il s'insère. Cette écriture doit donc être attestée par des documents de présentation en rapport avec l'exigence attendue : mise en relation avec les bâtiments voisins, expression précise des natures et teintes de matériaux employés, qualité et précision du volet d'insertion paysagère, durabilité des matériaux, pérennité des mises en œuvre.

2.1 DEFINITION

Les façades des constructions traditionnelles présentent des travées verticales et plusieurs strates horizontales hiérarchisées : rez-de-chaussée, étages courants et couronnement. Les éléments architectoniques tels que bandeaux*, corniches* et appuis* de fenêtres soulignent les rythmes horizontaux tandis que l'étroitesse des façades liée au parcellaire d'origine médiévale en « lanières » renforce la verticalité des constructions. Les constructions traditionnelles sont en pan de bois apparent ou enduit, en maçonnerie de craie, de brique ou de pierre calcaire. Elles sont couvertes de tuiles d'argile ou d'ardoises. Cette palette de matériaux apporte une grande qualité constructive et plastique à un patrimoine architectural très diversifié. Chaque édifice considéré propose généralement un type de mise en œuvre, à l'exception, parfois, du rez-de-chaussée pour des raisons constructives (rez-de-chaussée en maçonnerie assurant la protection à l'eau des pans de bois à l'étage par exemple).

Afin d'introduire une architecture de création intégrée au contexte patrimonial tout en évitant le pastiche, plusieurs critères d'intégration sont développés ci-après. Ils portent sur la composition et le traitement des façades, des toitures et des couvertures ainsi que sur les matériaux et les couleurs mis en œuvre.

L'ensemble des règles suivantes sont valable pour les constructions neuves.

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrain nu ou terrain déconstruit,

- les extensions et/ou les surélévations de constructions existantes,

- les constructions d'annexes : garages, appentis, abris de jardins, verrières et vérandas.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.2 REGLES GENERALES

Les extensions de constructions existantes non protégées et/ou les constructions nouvelles doivent par leur implantation, leur volume, la coloration et la qualité de mise en œuvre des matériaux apparents en façades et couvertures, permettre d'assurer un lien de continuité dans l'ensemble urbain patrimonial avec le cadre bâti existant.

Tout projet de construction neuve et/ou d'extension du bâti existant doit prendre en compte l'analyse du bâti existant (parcelles contiguës, perspective urbaine, séquence architecturale et urbaine qualitative…etc) et tenir compte de ses caractéristiques (implantation, reculs, alignements, volume, composition des façades et ordonnancement architectural, détails architecturaux, nature et coloration des matériaux, etc.) comme du contexte urbain et paysager dans lequel il doit s'intégrer harmonieusement.

Il est pris en compte l'aspect relationnel, dans le proche comme le lointain, de la construction envisagée avec les immeubles bâtis protégés compris dans le périmètre SPR. Les constructions nouvelles doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur et/ou du bâtiment transformé. Il s'agit de fait d'une création architecturale, par les techniques constructives, les matériaux et les principes de composition. Le projet doit :

- justifier de la prise en considération du contexte urbain et de ses qualités existantes.
- démontrer par la qualité de son organisation spatiale et du traitement de son enveloppe, sa capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire ni la dénaturer.

Le projet architectural propose :

- Une composition architecturale empreinte de sobriété, en harmonie avec l'existant et intégrée dans le paysage urbain,

- La conservation des éléments d'architecture originaux des façades,

- Le repérage des aménagements et des percements dénaturant la composition architecturale d'origine et pouvant être transformés,

- La cohérence et l'équilibre des modifications, des surélévations et/ou extensions proposés avec les éléments anciens conservés (alignement des baies, dimension, forme, matériau, couleur…etc.)

- Les moyens adaptés de dissimulation des équipements et appareillages techniques comme les divers édicules inhérents au fonctionnement du cadre bâti.

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des adaptations [illegible] peuvent être tolérées dans le cas d'un édifice d'intérêt public. La Commission Locale peut être consultée par la collectivité en charge de l'urbanisme sur les projets nécessitant un ajustement du règlement. En raison de la présence d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) concernant l'ensemble de la bastide et de son emprise, tout projet impliquant un impact sur le sol est soumis à saisine de l'autorité compétente sur le secteur cœur de bastide et berges de Dordogne.

2.3 REGLES D'ORDONNANCEMENT

2.3.1 IMPLANTATION - VOLUMETRIE

2.3.1.1 ECHELLE ET GABARIT

Les projets concernant les constructions neuves doivent témoigner d'un souci d'intégration au contexte environnant proche (constructions mitoyennes) et lointain (front de rue) en respectant l'échelle (dimensions et proportions générales) et la volumétrie des constructions environnantes.

Toute construction neuve doit respecter la continuité d'implantation du bâti existant et environnant (constructions à l'alignement ou en retrait et/ou en limites séparatives) en adoptant une implantation similaire au contexte urbain dans lequel le projet doit s'intégrer.

La volumétrie des constructions neuves doit être de forme simple.

Toute occupation de la parcelle et/ou de l'assiette parcellaire n'excède pas 70% de l'emprise totale de l'unité foncière ; à cette fin, doit être conservé 30% minimum de surface en pleine terre.

Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics : l'occupation maximale n'est pas règlementée.

2.3.1.2 HAUTEUR MAXIMALE

Afin de garantir l'intégration des constructions (extensions de constructions existantes et constructions neuves), des réductions de la hauteur maximale définie par le PLUi peuvent être imposées sur la totalité ou une partie de l'emprise concernée au regard des hauteurs des édifices existants mitoyens ou situés sur les parcelles voisines et par extension le front urbain. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point des façades sur rue et sur cour, entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit. Elle s'applique également pour les niveaux situés en retrait des façades. Seuls les équipements techniques de faible ampleur peuvent dépasser la hauteur maximale (souches de cheminées, garde-corps).

De façon courante, le corps de bâtiment principal aura au maximum R+1+combles, cependant s'il existe dans la même rue et à moins de 80 m de distance un bâti en R+2 ou davantage, le maximum de hauteur peut éventuellement être porté à R+2+combles.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les projets* sont réalisés dans le respect et l'équilibre de la composition* architecturale et urbaine existante. Les parties ajoutées sont visibles et lisibles par rapport aux parties anciennes conservées. L'architecture* de création est admise dès lors qu'elle constitue un apport qualitatif intéressant pour l'édifice et le milieu environnant.

Les projets de surélévations et/ou extensions comprises dans une séquence architecturale sont autorisés sous réserve que, de manière cumulative :

- La volumétrie de la surélévation et/ou extension envisagée s'inscrive dans le prolongement du pan de toiture avec la même pente de toit et ne perturbe pas l'épannelage* des façades sur rue et celles vues depuis l'espace public.
- La surélévation et/ou l'extension dans le cas où cette dernière adopte une forme de toit terrasse et/ou à faible pente ne puisse pas dépasser le niveau du faitage existant.

Par exception, peuvent déroger à cette règle les édicules de petite surface dont la construction est rendue nécessaire par des raisons techniques ou règlementaires concernant la sécurité des locaux ou l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics : la hauteur maximale n'est pas règlementée.

2.3.1.3 ESPACE VERTS REMARQUABLES

Les espaces végétalisés indiqués au document graphique en tant que «parc ou jardin de pleine terre» doivent être entretenus pour conserver ou restituer leur composition d'ensemble. Pour préserver leur unicité, ils ne peuvent être divisés physiquement par des clôtures internes matérialisant les limites d'un quelconque partage foncier outre les partitions de leur propre composition paysagère.

La constructibilité y est réduite. Les constructions neuves n'y sont admises qu'en adjonction des constructions existantes (sous réserve des règles édictées ci-avant), et à condition de tenir compte de la composition paysagère du jardin : axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées, arbres repérés de façon à préserver l'unité de l'ensemble. Leur emprise au sol doit éviter d'engendrer la coupe d'arbres existants. Tout arbre de haute tige abattu participant pleinement à l'ordonnancement du parc est compensé ou remplacé pour préserver, notamment, les alignements plantés, les fronts boisés et la biodiversité.

2.4 REGLES ARCHITECTURALES

L'aspect des constructions nouvelles destinées à recevoir un commerce en rez-de-chaussée respecte :

- les prescriptions stipulées au chapitre « FACADES COMMERCIALES » en ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée

- les prescriptions relatives aux « CONSTRUCTIONS NEUVES » pour les niveaux supérieurs (façades et toitures).

Les critères de composition permettent d'organiser le dessin et le volume des façades. Pour assurer une bonne insertion des projets, les critères de composition suivants doivent être respectés.

2.4.1 ORGANISATION EN TROIS PARTIES

La façade est divisée en trois parties distinctes : (1) rez-de-chaussée, (2) étages courants et (3) couronnement, identifiables dans la composition d'ensemble.

2.4.2 RYTHMES

Les rythmes horizontaux de la façade sur espace public s'inscrivent dans la continuité des hauteurs d'étages d'une (des) construction(s) mitoyenne(s).

La façade sur espace public doit respecter le rythme vertical général des travées des constructions du front de rue, notamment des constructions mitoyennes.

2.4.3 PROPORTIONS DES PERCEMENTS

La façade doit respecter les proportions et dimensions relatives des percements, plus hauts que larges, des façades traditionnelles environnantes en tenant compte des variations possibles selon les niveaux ainsi que la position des menuiseries (disposées en " feuillures ") hormis :

- les baies destinées à donner accès à un garage et/ou un local de stockage.
- les baies d'attique qui pourront adopter une configuration différente

Les grandes baies vitrées sont autorisées uniquement lorsqu'elles présentent une trame verticale marquée par des divisions intermédiaires de vitrage et/ou des interruptions de baies.

2.4.4 RACCORDEMENT PAR RAPPORT AUX FACADES MITOYENNES

Les éléments de raccordement des projets avec les constructions existantes voisines tiennent compte de la modénature des façades, de la hauteur des étages et de la hauteur de l'égout des toitures.

Les modénatures traditionnelles (bandeaux*, moulures*) sont uniquement autorisées sur les constructions existantes anciennes. Sur les constructions existantes récentes et les constructions neuves, seul un dessin sobre et contemporain est autorisé.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 / FACADES
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.4.5 AUTHENTICITE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX SELON LEUR NATURE

Les critères de matériaux permettent de disposer d'une construction durable et de qualité. La bonne intégration des projets dépend du matériau et du type de mise en œuvre. Les projets doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Les parpaings et autres blocs de constructions destinés à être masqués doivent être recouverts.

La mise en œuvre des matériaux employés doit être cohérente par rapport à leur nature. L'imitation de la mise en œuvre caractéristique d'un matériau avec un autre est proscrite sauf cas relevant d'une disposition singulière existante. Cela n'interdit pas les traitements contemporains adaptés.

Interdictions :

- Les matériaux issus de l'industrie pétrochimique type matériaux plastiques et/ou synthétiques (hors menuiseries où il est toléré sous conditions – voir article portant sur les menuiseries et occultations)
- les matériaux d'imitation reproduisant des matériaux traditionnels.

2.5 FACADES

2.5.1 HARMONIE DE LA FAÇADE

Dans tous les cas, la façade doit présenter un caractère homogène, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut proposer un aspect différent. Le choix et la mise en œuvre des matériaux s'inscrivent dans une recherche de sobriété.

Dans tous les cas, les projets doivent s'inscrire dans la continuité chromatique des façades de l'environnement urbain. Le choix des couleurs appliquées aux constructions doit ainsi être compatible avec les couleurs des constructions voisines et du contexte dans lequel elles sont implantées. Les choix de couleurs et de teintes suivent le nuancier en annexe du règlement.

2.5.2 PRINCIPES DE COMPOSITION

La composition du dessin des façades des constructions nouvelles destinées à l'habitation respecte :

- le principe de composition de façade organisé par travées axées et par niveaux,
- le principe de proportion des percements, plus haut que large quel que soit le niveau pour les façades vues depuis l'espace public hormis :
  - o les baies destinées à donner accès à un garage et/ou un local de stockage.
  - o les baies d'attique qui pourront adopter une configuration différente
- la position des menuiseries, disposées en « feuillures ».

Une composition de façade différente peut être acceptée sous réserve de présenter une organisation architecturée inscrite en harmonie dans son environnement.

2.5.3 LES SAILLIES ET LES BALCONS SUR FACADES

Les saillies par rapport aux façades sont admises, sauf règlement de voirie particulier, dans les limites de :

- 0,50 m pour les porte-à-faux de façades
- 0,80 m pour les balcons, les bow-windows
- 1,50 m pour les débords de toiture, les marquises

Les balcons apparents par rapport aux façades sont admis, sauf règlement de voirie particulier et dans les limites suivantes :

- La création de balcons doit s'inscrire dans une recherche d'homogénéité ou d'harmonie avec les façades du bâti proche,
- Un traitement de façade à l'alignement (avec loggia) doit être préféré aux balcons en saillie, sur les perspectives urbaines,
- Le nombre, la disposition, les proportions et/ou leur traitement doivent s'inscrire dans l'équilibre de l'environnement, notamment des façades des immeubles mitoyens,
- Les balcons doivent présenter une saillie ou une profondeur mesurée,
- La fermeture des balcons existants est interdite en dehors d'un projet architectural d'ensemble.

Modénature, encadrements, sculptures, décors :

- En rez-de-chaussée, la saillie et/ou le balcon sur l'espace public ne doit pas excéder 0,30m et peut être interdite sur l'espace public.
- La modénature relève d'une écriture architecturale empreinte de discrétion et de sobriété. Elle souligne par sa présence la composition architecturale d'ensemble, sans pour autant apparaitre comme prépondérante.

2.5.4 MATERIAUX

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur d'emploi.

Toutes les solutions d'isolation de façades et de vitrages sont autorisées à condition :

- d'être intégrées dans une composition de façade architecturée intégrée dans son environnement ;
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur, qu'elle ne génère pas de surépaisseur par rapport aux façades mitoyennes situées dans le même alignement.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 / FACADES
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les façades en maçonnerie apparente :

- Dans le cas où ces dernières font appel à la pierre (en parements et/ou pour les encadrements), doivent disposer d'un dessin de calepinage en concordance avec ceux présents à proximité du projet lorsqu'ils existent ; de même pour le choix de la teinte de la pierre qui se rapprochera au plus près de celle présente à proximité du projet.
- Dans le cas où ces dernières font appel à des dispositions où l'ensemble maçonné est destiné à être enduit, ce dernier doit être enduit selon les prescriptions relatives aux façades enduites.
- Dans le cas de dispositif constructif destiné à être vu, tout traitement de surface est autorisé (cf. nuancier) à partir du moment où ce dernier ne présente pas de qualité réfléchissante, phosphorescente ou vernissée.

Pour les façades enduites :

- sont recherchées des compositions, textures et colorations d'enduits permettant d'insérer harmonieusement le bâti futur dans la trame du bâti existant.
- La référence et les échantillons d'enduits teintés dans la masse, ou lissés et revêtus de badigeons teintés aux ocres naturelles, doivent être fournis pour accord avant toute intervention.
- La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée.

Pour les parements autres :

Dans les secteurs cœur de bastide et berges de Dordogne, les bardages en bois ou en zinc sont autorisés à partir du premier étage. Seules les constructions en rez-de-chaussée situées en cœur d'ilot peuvent être bardées en bois ou en zinc.

Les bardages de bois sont constitués de larges lames verticales (volige de bois) avec ou sans couvre joints, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis.

Les parements en zinc sont à joint debout ou sur tasseaux.

Toute autre disposition n'est pas autorisée sauf dans le cas d'un apport architectural qualitatif argumenté et inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent (trame, modénature, proportions…etc)

Interdictions :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton, etc.).
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.),
- Les revêtements en plastique et/ou synthétiques,
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies.

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

2.5.5 MENUISERIES

Les menuiseries et occultations doivent former un tout cohérent et homogène sur l'ensemble de la construction, sauf dans le cas d'un local d'activité et de commerce à rez-de-chaussée où une différence peut être de mise entre le rez-de-chaussée et les niveaux d'étage. Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent être en bois peint ou métal laqué mat de section fine. (cf. nuancier).

Les percements cintrés doivent accueillir des menuiseries cintrées. La teinte des menuiseries doit être harmonisée sur l'ensemble de la construction (cf. nuancier en annexe du règlement). Les couleurs industrielles sont proscrites (blanc pur, gris anthracite et toute couleur relevant du type sécurité).

Les vantaux doivent être de proportions verticales, s'approchant des dimensions d'une baie traditionnelle. Les éventuels petits bois sont extérieurs au vitrage.

Les menuiseries (châssis ouvrants, dormants) doivent être posées en feuillure de l'ébrasement intérieur.

Les portes doivent être en bois peint (cf. nuancier).

Les portes de garage doivent être en métal peint ou bois peint, sans oculus (cf. nuancier).

Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes, phosphorescentes et/ou vernies est proscrit.

2.5.6 OCCULTATIONS

Les volets sont obligatoires en façade donnant sur l'espace public. Ils peuvent être coulissants, roulants, battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Une écriture contemporaine peut être acceptée (volets acier, coulissants, intérieurs…etc) dans le cadre d'un projet qualitatif. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques sont proscris pour tout type d'occultation.

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la cohérence des fenêtres, des menuiseries et des occultations dans un ensemble ordonnancé*.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve de caissons de volets roulants en aluminium peint (cf. nuancier) intégrés dans la façade et invisibles depuis l'extérieur.

Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpe*. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 / TOITURES
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier.

Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

La teinte des occultations doit être harmonisée sur l'ensemble de la construction. Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies est proscrit. La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits, sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

2.6 TOITURES

2.6.1 VOLUMES

2.6.1.1 TOITURE TRADITIONNELLE

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes sont à deux pans. La ligne de faîtage principal donnant sur l'espace public doit être parallèle à la rue. Les pentes doivent être comprises entre 28 et 33 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf dans le cas d'une extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.

Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.

2.6.1.2 TOITURE TERRASSE, TOITURE A FAIBLE PENTE, CREVE DE TOITURE

La création d'une construction entièrement couverte de toiture terrasse et/ou à faible pente n'est pas autorisée dans le SECTEUR COEUR DE BASTIDE.

La création de toitures terrasses techniques est admise sous réserve de dissimuler entièrement les éléments techniques qu'elles sont censées accueillir.

Elles doivent avoir un traitement de surface de qualité (bac-acier nervuré reprenant un aspect identique au dispositif employé pour le zinc, zinc, toitures végétalisées).

Les toitures terrasses techniques végétalisées ou non, végétalisées ou non, sont autorisées sous la forme d'un « crevé de toiture »* de type « tropézienne ou mirande »* et/ou d'une extension du bâti existant et/ou d'un édicule* technique dont les appareils sont masqués par la hauteur de l'acrotère, si et seulement si elles sont de manière cumulative :

- placées uniquement sur le pan arrière des toitures existantes, côté jardin ou cœur d'ilot ;
- ne donnent pas sur l'espace public et ne sont pas visibles depuis ce dernier ;

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

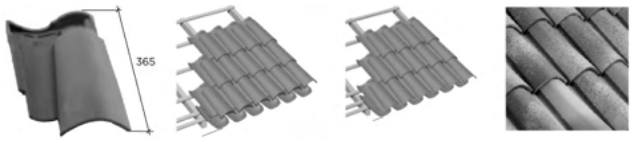
Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 / TOITURES
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.6.2 MATERIAUX

2.6.2.1 COUVERTURE EN TUILE

Pour les couvertures en tuile, la couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte), de tons mélangés (sauf vieillis, brunis, noirs, anthracites et teintes sombres) brouillés, posées sans ordre. Les courants à fond plat sont autorisés mais la tuile d'égout doit être obligatoirement ronde. A défaut, sont autorisées les tuiles canal de type S à grande onde se rapprochant au plus près des caractéristiques précitées.



pose en gargouille *pose alignée*

Tuile 2/3 Pureau CANAL S Poudenx (pureau de 250 mm) Réf. 112.11

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux (faîtage, égouts, rives).

Les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc ou en présenter un aspect identique. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou l'aluminium ne sont pas autorisés.

L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

Pour les extensions et/ou surélévations de bâtiments existants couverts en tuile mécanique, la couverture en tuile mécanique avec pente adaptée est reconduite.

Interdictions :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'une vêture.

- Les imitations des matériaux traditionnels.

- Les revêtements en plastique,

- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies.

2.6.3 SOUCHES DE CHEMINEES :

La souche doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

2.6.4 OUVERTURES EN TOITURE :

La création d'ouvertures en toiture est admise.

Les nouvelles ouvertures prévues doivent s'inscrire en cohérence avec la composition architecturale du reste de l'édifice envisagé (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

2.6.4.1 LUCARNES

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti envisagé.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

2.6.4.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti conçu et en accord avec le type de la construction. Elle doit observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut, (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées en partie basse de toiture, à mi-hauteur du pan de toiture ;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat central à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé.

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs.

Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit, doivent être disposés dans l'axe des baies de façades existantes et à mi-hauteur dans la pente du toit, posés sans saillie par rapport aux tuiles.

Les verrières de type atelier sont autorisées en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate. Les vitrages doivent être de proportions étroites et allongées verticalement.

Les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NON PROTEGEES

3.1 REGLE GENERALE

Avant toute intervention, Il est vivement recommandé de se rapprocher des institutions qualifiées et/ou d'un professionnel qualifié et/ou d'une entreprise qualifiée pour établir un diagnostic technique avancé du bâti ainsi que des possibilités d'interventions respectueuses des ouvrages en place.

Avant toute intervention sur la façade et/ou la couverture d'un immeuble, il convient d'en analyser la composition* et l'ordonnancement*. La qualité architecturale et la valeur patrimoniale d'un immeuble sont notamment fonction de la composition* de sa façade ;

L'ensemble des éléments de symétrie, de partition*, ainsi que les proportions* des différents éléments constitutifs de la composition* de la façade de l'immeuble doivent être conservés* et restaurés*.

Toute intervention doit participer à l'amélioration du cadre de vie comme à la valorisation du patrimoine. Le cahier de recommandations architecturales précise les modes d'intervention attendus sur le cadre bâti.

Les règles architecturales comme celles relevant des prescriptions relatives à la restauration des édifices concernent l'ensemble du secteur.

Sauf cas de reconstruction et de manière cumulative, les constructions existantes doivent être entretenues et/ou restaurées* :

- suivant les règles relatives à la typologie des édifices concernés, leurs formes, leurs matériaux,
- en ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre compatibles avec la ou les périodes d'édification de l'immeuble et/ou la période dominante de son édification,
- selon des dispositions architecturales et techniques concourant à assurer et/ou restituer un bon état sanitaire à l'édifice concerné,

Lors de nouveaux travaux sur des bâtiments protégés et/ou non protégés ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement :

- veiller à la reconquête qualitative des matériaux et des ouvrages par la restitution de ces derniers à l'état d'origine le mieux connu et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect,
- assurer cohérence et continuité avec tout ou partie du bâti non concerné par l'intervention.

Des adjonctions motivées par la mise aux normes au regard des différentes dispositions règlementaires en vigueur, sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées de manière cumulative :

- Sous la forme d'un projet architecturé*, et sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti,
- En se référant à la typologie du bâti existant,
- En respectant l'esprit d'origine le mieux connu de la construction et les caractéristiques d'ordonnancement architectural et urbain du cadre bâti existant.

Interdictions :

- l'installation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) de même que la méthode du « sarking » d'isolation des toitures par l'extérieur est proscrite sauf concernant :

  - les immeubles récents (deuxième moitié du XX° siècle) et/ou les constructions neuves pour lesquels une proposition inscrite dans le cadre d'un projet d'ensemble peut être autorisée sous réserve d'un apport architectural qualitatif et d'une conservation des éléments architecturaux remarquables (ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, trame, matériaux et couleurs …)
  et/ou
  - les parties d'édifice destinées à être enduites qui le cas échéant peuvent être recouvertes avec un enduit isolant chaux-chanvre adapté ;

- les habillages de façade en matériaux de plaquage et/ou modulaire (brique, ardoise synthétique, carreaux, matériaux de synthèse, plastique sous toutes ses formes, etc.).

Tout projet* architectural envisagé sur un immeuble porté à protéger et/ou non protégé doit nécessairement comporter les informations relatives aux aspects archéologiques et/ou architecturaux permettant une conservation des éléments patrimoniaux du bâti lorsqu'ils sont présents sur l'état existant. Toute restitution* ou suppression d'éléments patrimoniaux doit faire l'objet d'une justification argumentée basée sur des recherches historiques et/ou scientifiques et/ou techniques.

Les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades existantes et adopte des dispositions architectoniques* susceptibles de les mettre en valeur.

Le projet architectural propose :

- Une composition architecturale empreinte de sobriété, en harmonie avec l'existant et intégrée dans le paysage urbain ;
- La conservation des éléments d'architecture originaux des façades existantes;
- Le repérage des aménagements et des percements dénaturant la composition architecturale d'origine et pouvant être transformés ;
- La cohérence et l'équilibre des modifications, des surélévations et/ou extensions proposés avec les éléments anciens conservés : alignement des baies*, dimension, forme, matériau, couleur…
- Les moyens adaptés de dissimulation des équipements et appareillages techniques comme les divers édicules* inhérents au fonctionnement du cadre bâti.

Les parties d'édifice restaurées suivent les prescriptions relatives aux constructions existantes. Les parties d'édifice crées suivent les prescriptions relatives aux constructions neuves et le cas échéant les prescriptions relatives aux séquences*, composition*, ordonnance* architecturale ou urbaine ainsi que l'ensemble des règles du règlement et du secteur où les projets sont situés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des adaptations des règles et prescriptions énoncées peuvent être tolérées dans le cas d'un édifice d'intérêt public. La Commission Locale peut être consultée par la collectivité en charge de l'urbanisme sur les projets nécessitant un ajustement du règlement. En raison de la présence d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) concernant l'ensemble de la bastide et de son emprise, tout projet impliquant un impact sur le sol est soumis à saisine de l'autorité compétente sur le secteur cœur de bastide et berges de Dordogne.

3.2 REGLES D'ORDONNANCEMENT

3.2.1 IMPLANTATION - VOLUMETRIE

3.2.1.1 ECHELLE ET GABARIT

Les projets concernant les constructions non protégées doivent témoigner d'un souci d'intégration au contexte environnant proche (constructions mitoyennes) et lointain (front de rue) en respectant l'échelle (dimensions et proportions générales) et la volumétrie des constructions environnantes.

Tout projet concernant une construction non protégée doit respecter la continuité d'implantation du bâti existant et environnant (constructions à l'alignement ou en retrait et/ou en limites séparatives) en adoptant une implantation similaire au contexte urbain dans lequel le projet doit s'intégrer.

Toute occupation de la parcelle et/ou de l'assiette parcellaire n'excède pas 70% de l'emprise totale de l'unité foncière ; à cette fin, doit être conservé 30% minimum de surface en pleine terre.

Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics : l'occupation maximale n'est pas règlementée.

3.2.1.2 HAUTEUR MAXIMALE

Afin de garantir l'intégration des constructions (extensions de constructions existantes et constructions neuves), des réductions de la hauteur maximale définie par le PLUi peuvent être imposées sur la totalité ou une partie de l'emprise concernée au regard des hauteurs des édifices existants mitoyens ou situés sur les parcelles voisines et par extension le front urbain. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point des façades sur rue et sur cour, entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit. Elle s'applique également pour les niveaux situés en retrait des façades. Seuls les équipements techniques de faible ampleur peuvent dépasser la hauteur maximale (souches de cheminées, garde-corps).

Les dispositions réglementaires relatives aux surélévations/extensions figurent au chapitre dédié aux « constructions neuves ».

Les surélévations* et extensions* des édifices non protégés sont autorisées lorsque les projets envisagés ne dénaturent pas la composition* architecturale existante et participent à la valorisation* du patrimoine architectural et urbain. De façon courante, le corps de bâtiment principal aura au maximum R+1+combles, cependant s'il existe dans la même rue et à moins de 80 m de distance un bâti en R+2 ou davantage, le maximum de hauteur peut éventuellement être porté à R+2+combles.

Les projets* sont réalisés dans le respect et l'équilibre de la composition* architecturale et urbaine existante. Les parties ajoutées sont visibles et lisibles par rapport aux parties anciennes conservées. L'architecture* de création est admise dès lors qu'elle constitue un apport qualitatif intéressant pour l'édifice et le milieu environnant.

Les projets de surélévations et/ou extensions comprises dans une séquence architecturale sont autorisés sous réserve que, de manière cumulative :

- La volumétrie de la surélévation et/ou extension envisagée s'inscrive dans le prolongement du pan de toiture avec la même pente de toit et ne perturbe pas l'épannelage* des façades sur rue et celles vues depuis l'espace public.
- La surélévation et/ou l'extension dans le cas où cette dernière adopte une forme de toit terrasse et/ou à faible pente ne puisse pas dépasser le niveau du faitage existant.

Par exception, peuvent déroger à cette règle les édicules de petite surface dont la construction est rendue nécessaire par des raisons techniques ou règlementaires concernant la sécurité des locaux ou l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics : la hauteur maximale n'est pas règlementée.

3.3 REGLES ARCHITECTURALES

L'aspect des constructions existantes destinées à recevoir un commerce en rez-de-chaussée respecte les prescriptions stipulées au chapitre « FACADES COMMERCIALES » en ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée. Les critères de composition permettent d'organiser le dessin et le volume des façades. Pour assurer une bonne insertion des projets, les critères de composition suivants doivent être respectés.

3.4 FACADES

3.4.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus lorsqu'ils sont présents.
- Les décors lorsqu'ils sont présents (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans tous les cas, la façade doit présenter un caractère homogène, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut proposer un aspect différent. Le choix et la mise en œuvre des matériaux s'inscrivent dans une recherche de sobriété.

Dans tous les cas, les projets doivent s'inscrire dans la continuité chromatique des façades de l'environnement urbain. Le choix des couleurs appliquées aux constructions doit ainsi être compatible avec les couleurs des constructions voisines et du contexte dans lequel elles sont implantées (Voir nuancier en annexe du règlement).

La composition du dessin des façades des constructions destinées à l'habitation respecte :

- le principe de composition de façade organisé par travées axées et par niveaux,
- le principe de proportion des percements, plus haut que large quel que soit le niveau pour les façades vues depuis l'espace public hormis :
  - o les baies destinées à donner accès à un garage et/ou un local de stockage.
  - o les baies d'attique qui pourront adopter une configuration différente
- la position des menuiseries, disposées en « feuillures ».

Une composition de façade différente peut être acceptée sous réserve de présenter une organisation architecturée inscrite en harmonie dans son environnement.

Les rythmes horizontaux de la façade sur espace public s'inscrivent dans la continuité des hauteurs d'étages d'une (des) construction(s) mitoyenne(s).

La façade sur espace public doit respecter le rythme vertical général des travées des constructions du front de rue, notamment des constructions mitoyennes.

3.4.2 PERCEMENTS

La façade doit respecter les proportions et dimensions relatives des percements, plus hauts que larges, des façades traditionnelles environnantes en tenant compte des variations possibles selon les niveaux ainsi que la position des menuiseries (disposées en " feuillures ") hormis :

- les baies destinées à donner accès à un garage et/ou un local de stockage.
- les baies d'attique qui pourront adopter une configuration différente

Les grandes baies vitrées sont autorisées uniquement lorsqu'elles présentent une trame verticale marquée par des divisions intermédiaires de vitrage et/ou des interruptions de baies.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade existante. Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions plus hautes que large et/ou s'inscrivent dans un dessin d'ensemble architecturé (ordonnancement, trame, composition).

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation comm[illegible] s'inscrit dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

Les percements et aménagements dénaturant la façade sont le cas échéant transformés pour retrouver une composition* architecturale cohérente.

3.4.3 AUTHENTICITE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX SELON LEUR NATURE

La mise en œuvre des matériaux employés doit être cohérente par rapport à leur nature. L'imitation de la mise en œuvre caractéristique d'un matériau avec un autre est proscrite sauf cas relevant d'une disposition singulière existante. Cela n'interdit pas les traitements contemporains adaptés.

Interdictions :

- Les matériaux issus de l'industrie pétrochimique type matériaux plastiques et/ou synthétiques (hors menuiseries où il est toléré sous conditions – voir article portant sur les menuiseries et occultations)
- les matériaux d'imitation reproduisant des matériaux traditionnels.

3.4.4 LES SAILLIES ET LES BALCONS SUR FACADES

Les saillies existantes non conformes aux règles suivantes sont revues et modifiées dans le but de correspondre à ces dernières. Les saillies par rapport aux façades sont admises, sauf règlement de voirie particulier, dans les limites de :

- 0,50 m pour les porte-à-faux de façades
- 0,80 m pour les balcons, les bow-windows
- 1,50 m pour les débords de toiture, les marquises

Les balcons apparents par rapport aux façades sont admis, sauf règlement de voirie particulier et dans les limites suivantes :

- La création de balcons doit s'inscrire dans une recherche d'homogénéité ou d'harmonie avec les façades du bâti proche,
- Un traitement de façade à l'alignement (avec loggia) doit être préféré aux balcons en saillie, sur les perspectives urbaines,
- Le nombre, la disposition, les proportions et/ou leur traitement doivent s'inscrire dans l'équilibre de l'environnement, notamment des façades des immeubles mitoyens,
- Les balcons doivent présenter une saillie ou une profondeur mesurée,
- La fermeture des balcons existants est interdite en dehors d'un projet architectural d'ensemble.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Modénature, encadrements, sculptures, décors :

- En rez-de-chaussée, la saillie et/ou le balcon sur l'espace public ne doit pas excéder 0,30m et peut être interdite sur l'espace public.
- La modénature relève d'une écriture architecturale empreinte de discrétion et de sobriété. Elle souligne par sa présence la composition architecturale d'ensemble, sans pour autant apparaitre comme prépondérante.

3.4.5 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures originels).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

3.4.6 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie. La restauration et la réalisation des enduits de façade se fait préférentiellement au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fine et présente un aspect homogène et fin. Sont tolérés [illegible] :

- Les enduits au mortier de chaux pré-formulé pour les constructions antérieures à 1945,
- Les enduits monocouche pour les constructions postérieures à 1945,

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées en pierre dure sont maintenues et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

3.4.7 PAREMENTS DIVERS

Dans les secteurs cœur de bastide et berges de Dordogne, les bardages en bois ou en zinc sont autorisés à partir du premier étage. Seules les constructions en rez-de-chaussée situées en cœur d'ilot peuvent être bardées en bois ou en zinc. Les bardages de bois sont constitués de larges lames verticales (volige de bois) avec ou sans couvre joints, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis.

Les parements en zinc sont à joint debout ou sur tasseaux.

Toute autre disposition n'est pas autorisée sauf dans le cas d'un apport architectural qualitatif argumenté et inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent (trame, modénature, proportions…etc)

Interdictions :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton, etc.).
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.),
- Les revêtements en plastique et/ou synthétiques,
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies.

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

3.4.8 MENUISERIES

Les menuiseries et occultations doivent former un tout cohérent et homogène sur l'ensemble de la construction, sauf dans le cas d'un local d'activité et de commerce à rez-de-chaussée où une différence peut être de mise entre le rez-de-chaussée et les niveaux d'étage. Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent :

- être en bois massif peint pour les constructions antérieures à 1945 (cf. nuancier) ;
  et/ou
- être métal laqué mat de section fine pour les constructions postérieures à 1945 (cf. nuancier) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les percements cintrés doivent accueillir des menuiseries cintrées. La teinte des menuiseries doit être harmonisée sur l'ensemble de la construction (cf. nuancier en annexe du règlement). Les couleurs industrielles sont proscrites (blanc pur, gris anthracite et toute couleur relevant du type sécurité).

Les menuiseries (châssis ouvrants, dormants) doivent être posées en feuillure de l'ébrasement intérieur.

Les vantaux doivent être de proportions verticales, ouvrant à la française et s'approchant des dimensions d'une baie traditionnelle.

Les vitrages grand jour sans petits carreaux sont autorisés.

Les vitrages miroir sont interdits.

Dans le cas du choix d'une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc). Les portes doivent être en bois peint. Les portes de garage doivent être en métal peint ou bois peint, sans oculus (cf. nuancier). Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes, phosphorescentes et/ou vernies est proscrit.

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres et/ou les baies et percements ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement et/ou d'une transformation non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif et/ou en métal peint dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

3.4.9 OCCULTATIONS

3.4.9.1 VOLETS

Les volets sont obligatoires en façade donnant sur l'espace public. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques sont proscris pour tout type d'occultation. Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpe*.

Pour les construc[illegible] antérieures à 1945, les volets sont battants et soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

Pour les constructions postérieures à 1945, les volets peuvent être coulissants, roulants, battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Une écriture contemporaine peut être acceptée (volets acier, coulissants, intérieurs…etc) dans le cadre d'un projet qualitatif. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques sont proscris pour tout type d'occultation.

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement et/ou en désaccord avec la typologie du bâti, il convient de veiller à la cohérence des fenêtres, des menuiseries et des occultations dans un ensemble ordonnancé*.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve de caissons de volets roulants en aluminium peint (cf. nuancier) intégrés dans la façade et invisibles depuis l'extérieur.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc). La teinte des occultations doit être harmonisée sur l'ensemble de la construction. Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies est proscrit. La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex. blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits, sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.4.9.2 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

3.4.9.3 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent. Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

3.4.9.4 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

3.4.10 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels. Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries est proscrite.

3.4.11 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

3.5 TOITURE

3.5.1 COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

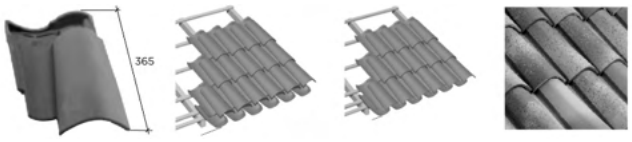
- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

3.5.1.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

La couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte), de tons mélangés (sauf vieillis, brunis, noirs, anthracites et teintes sombres) brouillés, posées sans ordre. Les courants à fond plat sont autorisés mais la tuile d'égout doit être obligatoirement ronde. A défaut et dans le cas d'une réfection complète de couverture en tuiles de terre cuite creuses, sont autorisées les tuiles canal de type S à grande onde se rapprochant au plus près des caractéristiques précitées.



pose en gargouille *pose alignée*

Tuile 2/3 Pureau CANAL S Poudenx (pureau de 250 mm) Réf. 112.11

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux (faîtage, égouts, rives).

Les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc ou en présenter un aspect identique. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou l'aluminium ne sont pas autorisés.

L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

Pour les extensions et/ou surélévations de bâtiments existants couverts en tuile mécanique, la couverture en tuile mécanique avec pente adaptée est reconduite.

Interdictions :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'une vêture.

- Les imitations des matériaux traditionnels.

- Les revêtements en plastique,

- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies.

3.5.1.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier.

Les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

3.5.1.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

3.5.1.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

3.5.1.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

3.5.1.6 TOITURES TERRASSES

La création d'une construction entièrement couverte de toiture terrasse et/ou à faible pente n'est pas autorisée dans le SECTEUR COEUR DE BASTIDE.

La création de toitures terrasses techniques est admise sous réserve de dissimuler entièrement les éléments techniques qu'elles sont censées accueillir.

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle, accessibles ou non, végétalisées ou non, sont autorisées sous la forme d'un « crevé de toiture »* de type « tropézienne ou mirande »* et/ou d'une extension du bâti existant et/ou d'un édicule* technique dont les appareils sont masqués par la hauteur de l'acrotère, si et seulement si elles sont de manière cumulative :

- placées uniquement sur le pan arrière des toitures existantes, côté jardin ou cœur d'ilot ;
- ne donnent pas sur l'espace public et ne sont pas visibles depuis ce dernier ;

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté.

L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées. Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect. L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants. La création de mirandes est autorisée sous réserve d'une intégration harmonieuse dans la composition architecturale d'ensemble.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont de manière cumulative :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les stores et toiles sont de couleur unie. Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

3.5.2 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

3.5.2.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti. La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti. La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

3.5.2.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les [illegible] de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

3.5.3 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.

3.5.3.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

3.5.3.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

3.5.3.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*. Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant. Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.5.4 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

3.5.5 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

3.5.6 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus. Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA RESTAURATION DES EDIFICES ET AUX IMMEUBLES PORTES A PROTEGER

4.1 REGLE GENERALE

Avant toute intervention, Il est vivement recommandé de se rapprocher des institutions qualifiées et/ou d'un professionnel qualifié et/ou d'une entreprise qualifiée pour établir un diagnostic technique avancé du bâti ainsi que des possibilités d'interventions respectueuses des ouvrages en place.

Avant toute intervention sur la façade et/ou d'un immeuble, il convient d'en analyser la composition* et l'ordonnancement*. La qualité architecturale et la valeur patrimoniale d'un immeuble sont notamment fonction de la composition* de sa façade ;

L'ensemble des éléments de symétrie, de partition*, ainsi que les proportions* des différents éléments constitutifs de la composition* de la façade de l'immeuble doivent être conservés* et restaurés*.

Toute intervention doit participer à l'amélioration du cadre de vie comme à la valorisation du patrimoine. Le cahier de recommandations architecturales précise les modes d'intervention attendus sur le cadre bâti.

Les règles architecturales suivantes comme celles relevant des prescriptions relatives à la restauration des édifices concernent l'ensemble du secteur.

Sauf cas de reconstruction et de manière cumulative, les constructions existantes doivent être entretenues et/ou restaurées* :

- suivant les règles relatives à la typologie des édifices concernés, leurs formes, leurs matériaux,
- en ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre compatibles avec la ou les périodes d'édification de l'immeuble et/ou la période dominante de son édification,
- selon des dispositions architecturales et techniques concourant à assurer et/ou restituer un bon état sanitaire à l'édifice concerné,

Lors de nouveaux travaux sur des bâtiments protégés et/ou non protégés ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement :

- veiller à la reconquête qualitative des matériaux et des ouvrages par la restitution de ces derniers à l'état d'origine le mieux connu et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect,
- assurer cohérence et continuité avec tout ou partie du bâti non concerné par l'intervention.

Des adjonctions motivées par la mise aux normes au regard des différentes dispositions règlementaires en vigueur, sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées de manière cumulative :

- Sous la forme d'un projet architecturé*, et sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti,
- En se référant à la typologie du bâti existant,
- En respectant l'esprit d'origine le mieux connu de la construction et les caractéristiques d'ordonnancement architectural et urbain du cadre bâti existant.

La restauration en l'état d'origine le mieux connu et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- Volumétrie générale du bâti ;

- Toiture : volumes et matériaux ;

- Façade : ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, matériaux et couleurs ;

- Menuiseries* : matériaux, format, dessin, couleurs ;

- Ferronnerie* et serrurerie* : matériaux et dessins ;

- Vestiges archéologiques et archéologie du bâti ;

- Les éléments d'accompagnement (clôtures, murs, portails, abords paysagers, …) lorsqu'ils forment avec l'édifice protégé un ensemble cohérent de qualité ;

- Les détails d'ouvrage et les décors ;

Les travaux envisagés doivent tenir compte de la composition et de l'état des supports.

Interdictions :

- l'installation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) de même que la méthode du « sarking » d'isolation des toitures par l'extérieur est proscrite sauf concernant :

  - les immeubles récents (deuxième moitié du XX° siècle) et/ou les constructions neuves pour lesquels une proposition inscrite dans le cadre d'un projet d'ensemble peut être autorisée sous réserve d'un apport architectural qualitatif et d'une conservation des éléments architecturaux remarquables (ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, trame, matériaux et couleurs …)
    et/ou
  - les parties d'édifice destinées à être enduites qui le cas échéant peuvent être recouvertes avec un enduit isolant chaux-chanvre adapté ;

- les habillages de façade en matériaux de plaquage et/ou modulaire (brique, ardoise synthétique, carreaux, matériaux de synthèse, plastique sous toutes ses formes, etc.).

Tout projet* architectural envisagé sur un immeuble porté à protéger et/ou non protégé doit nécessairement comporter les informations relatives aux aspects archéologiques et/ou architecturaux permettant une conservation des éléments patrimoniaux du bâti lorsqu'ils sont présents sur l'état existant.

Toute restitution* ou suppression d'éléments patrimoniaux doit faire l'objet d'une justification argumentée basée sur des recherches historiques et/ou scientifiques et/ou techniques. Les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades existantes et adopte des dispositions architectoniques* susceptibles de les mettre en valeur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Le projet architectural propose :

- Une composition architecturale empreinte de sobriété, en harmonie avec l'existant et intégrée dans le paysage urbain ;
- La conservation des éléments d'architecture originaux des façades existantes;
- Le repérage des aménagements et des percements dénaturant la composition architecturale d'origine et pouvant être transformés ;
- La cohérence et l'équilibre des modifications, des surélévations et/ou extensions proposés avec les éléments anciens conservés : alignement des baies*, dimension, forme, matériau, couleur…
- Les moyens adaptés de dissimulation des équipements et appareillages techniques comme les divers édicules* inhérents au fonctionnement du cadre bâti.

Les parties d'édifice restaurées suivent les prescriptions relatives aux constructions existantes. Les parties d'édifice crées suivent les prescriptions relatives aux constructions neuves et le cas échéant les prescriptions relatives aux séquences*, composition*, ordonnance* architecturale ou urbaine ainsi que l'ensemble des règles du règlement et du secteur où les projets sont situés.

Si les édifices portés à protéger, ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état de délabrement dûment expertisé, une conservation partielle est envisagée (modénature*, composition*, trame*) où les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architectoniques* susceptibles de les mettre en valeur.

Tout projet* architectural envisagé sur un immeuble protégé doit nécessairement comporter les informations relatives aux aspects archéologiques et/ou architecturaux permettant de :

- reconstituer l'évolution architecturale de l'édifice dès que cela est possible,
- d'identifier au mieux la composition* architecturale d'origine, ou les parties subsistantes des compositions architecturales successives,
- définir les éléments et la composition à restituer.

Les surélévations* et extensions* des édifices portés à protéger sont interdites sauf dans les cas d'édifices d'intérêt public et suivant les conditions suivantes de manière cumulative, lorsque :

- Les projets envisagés ne dénaturent pas la composition architecturale existante,
- La partie neuve se différencie par son traitement de la partie existante

Lorsque les projets* satisfont aux conditions précitées, ces derniers sont réalisés dans le respect et l'équilibre de la composition* architecturale et urbaine existante. Les parties ajoutées sont visibles et lisibles par rapport aux parties anciennes conservées. L'architecture* de création est admise dès lors qu'elle constitue un apport qualitatif intéressant pour l'édifice et le milieu environnant.

Les percements et aménagements dénaturant la façade sont le cas échant transformés pour retrouver une composition architecturale cohérente.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2 EDIFICES CULTUELS

4.2.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.2.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise.

Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.2.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées en pierre dure sont maintenues et restent apparentes. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.2.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement en adoptant les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

Interdictions :

- La réhabilitation des façades à vocation commerciale ;
- Le percement de portes de garage ;
- La création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants.

4.2.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

Les vitraux sont maintenus dans leurs dispositions d'origine, conservés et restaurés.

4.2.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

La dimension des vitrages et/ou vitraux des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.2.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent n… être vernis, ni peints ton… doivent être peints selo… la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obl… …couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable.

Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits.

Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

4.2.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées. Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.2.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent. Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.2.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.2.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels. Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.2.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.2.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.2.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées. Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.2.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

4.2.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.2.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.2.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2.8.6 TOITURES TERRASSES

Interdictions :

- Les toitures terrasses et/ou à pente nulle
- Les mirandes et édicules en toiture sauf existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble qui sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.
- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues.

4.2.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture n'est pas autorisée.

4.2.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.2.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.2.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.2.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés sur des maisons pans de bois. Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.2.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.2.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Interdictions :

- L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert,
- La création de souches de cheminées nouvelles,

4.2.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3 MAISONS A PANS DE BOIS

4.3.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*...etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.3.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise.

Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.3.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) tra... restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.3.4 BARDAGES EN BOIS

Les bardages de bois existants sont reconduits selon les dispositions existantes. A défaut d'information sur leur disposition techniques de mise en œuvre, Ils sont constitués de larges lames verticales (volige de bois massif) avec ou sans couvre joints. Ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) en excluant lasure et vernis.

4.3.5 PANS DE BOIS

Avant toute intervention, un diagnostic préalable doit définir le projet de structure apparente ou non du pan de bois : Avant d'arrêter leur projet, le ou les porteurs de projets doivent se renseigner auprès de l'autorité compétente du type de pan de bois destiné à demeurer apparent ou dissimulé sous un enduit ou un bardage. Le sondage préalable par piochage ponctuel des enduits peut s'avérer nécessaire pour en apprécier la nature, la qualité et l'état des pans de bois.

En cas de réparation ou de remplacement de pièces, l'essence du bois, les sections des bois, leur position et leur assemblage doivent être respectés et reconduits à l'identique. Les éléments de composition des façades doivent être respectés et reconduits à l'identique :

- l'inscription des baies dans le pan de bois par travées,

- la présence ou l'absence de lucarne,

- l'emplacement de l'escalier.

Le décor sculpté, les moulures et les marques de charpentiers doivent être repérés et maintenus voire restaurés.

Les remplissages peuvent être restaurés à l'identique ou par des produits comparables dont l'aspect fini doit être similaire.

Si les remplissages sont enduits, ceux-ci doivent être traités avec une surface lissée au nu des pans de bois en assurant une bonne adhérence avec leur surface et en excluant toute surépaisseur ou retrait.

Les enduits doivent être composés d'un mélange de sables locaux et de chaux aérienne.

La recomposition des percements est autorisée dans le respect de la logique structurelle du pan de bois.

Le remplissage doit être réalisé en matériau compatible avec les matériaux anciens en respectant la souplesse des structures (mortier* de chanvre, torchis, briques,..).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Interdictions :

- le remplacement de pans de bois défectueux par des maçonneries ;
- le recouvrement de pans de bois par des matériaux de plaquage ;
- l'emploi ou la conservation d'un enduit au ciment qui entraîne la destruction de la structure bois à cause de l'humidité qu'il emprisonne ; si un enduit de cette nature a été antérieurement posé, il doit impérativement être déposé.
- Les vernis, peintures ou lasures sont proscrits sur les pièces de bois apparentes.

4.3.5.1 PAN DE BOIS RECOUVERT

Lorsque le ravalement d'une façade en pan de bois caché sous un enduit est envisagé, plusieurs sondages sur la structure bois sont nécessaires pour vérifier leur nature, leur qualité et leur état de conservation. La restauration doit être orientée vers une conservation maximale des bois anciens et le respect des matériaux d'origine. Les membrures endommagées, manquantes ou mal positionnées doivent être restituées dans la logique structurelle de la charpente.

- Façade enduite : si la qualité d'un pan de bois caché ne permet pas qu'il soit révélé, un enduit à la chaux naturelle est de nouveau apposé, après réparation de l'ossature bois.
- Façade à pan de bois révélé : en présence de bois moulurés, à encorbellement ou assemblés en losange, le pan de bois auparavant enduit peut-être révélé.

4.3.5.2 PANS DE BOIS APPARENT

La restauration de l'ossature doit s'employer à conserver au maximum les bois anciens. Pour les pans de bois destinés à rester apparents, la réparation de l'ossature doit impérativement être faite en bois ancien de récupération sains, sinon en bois neufs de même essence. Les pièces de bois endommagées, manquantes ou mal positionnées doivent être restituées selon les dispositions cohérentes de ces pans de bois avec des pièces de charpente de même essence.

Consolidation : l'emploi d'éléments métalliques est proscrit, sauf éléments incorporés à cœur de bois. L'utilisation de résine doit être exceptionnelle et exécutée par une entreprise spécialisée.

La finition du pan de bois adoptera une finition brute ou colorée (cf. nuancier) en évitant la lasure ; La finition du remplissage est réalisée par un enduit adapté ou un badigeon ;

La surface du remplissage doit affleurer la face extérieure du bois (sans surépaisseur ni retrait).

4.3.6 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des proportions et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : le ou les nouveaux percements adopteront les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.3.7 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.3.7.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur. La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.3.7.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;

- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable.

Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement autorisés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits.

Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

4.3.7.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.3.7.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.3.7.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés.

L'occultation des soupiraux est interdite.

4.3.8 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens.

Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.3.9 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.3.10 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.3.10.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.3.10.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant : les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

4.3.10.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.3.10.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.3.10.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3.10.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.3.11 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.3.11.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.3.11.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs.

En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture.

Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3.12 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.3.12.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.3.12.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.3.12.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois)

Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.3.13 GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.3.14 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines. En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.3.15 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus. Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture. Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré. Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4 MAISONS DE VILLE

4.4.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.4.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.4.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées en pierres de taille et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.4.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.4.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.4.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.4.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.4.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.4.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.4.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.4.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.4.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.4.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.4.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.4.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.4.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.4.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.4.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.4.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.4.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.4.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.4.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.4.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.4.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.4.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.4.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.4.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5 DEMEURES BOURGEOISES

4.5.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.5.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.5.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) tra… …es et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.5.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.5.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.5.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.5.5.2 OCCU… …NS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.5.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.5.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.5.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.5.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.5.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.5.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.5.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.5.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.5.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.5.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.5.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.5.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.5.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.5.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.5.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.5.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.5.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.5.11 GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.5.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.5.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6 IMMEUBLES DE RAPPORT

4.6.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.6.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.6.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traditionnelles et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.6.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.6.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.6.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.6.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.6.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.6.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.6.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.6.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.6.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.6.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.6.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.6.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.6.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.6.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.6.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.6.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.6.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.6.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.6.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.6.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.6.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.6.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.6.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.6.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.7 VILLAS

4.7.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.7.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.7.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) [illegible] et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.7.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.7.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.7.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.7.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.7.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.7.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.7.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.7.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.7.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.7.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.7.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.7.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.7.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.7.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.7.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.7.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.7.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.7.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.7.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.7.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.7.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.7.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.7.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.7.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.7.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.7.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.8 HABITAT RESIDENTIEL RECENT

4.8.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*...etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.8.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.8.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) tra... ...et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.8.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.8.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave...etc).

4.8.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, ...) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.8.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.8.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.8.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.8.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.8.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.8.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.8.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.8.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.8.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.8.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.8.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.8.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.8.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.8.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.8.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.8.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.8.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.8.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.8.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.8.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.8.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.8.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.8.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.9 IMMEUBLES COLLECTIFS RECENTS

4.9.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*...etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.9.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.9.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) tra... et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.9.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.9.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave...etc).

4.9.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, ...) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.9.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.9.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.9.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.9.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.9.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.9.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.9.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.9.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.9.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.9.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.9.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.9.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.9.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.9.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.9.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.9.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.9.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.9.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.9.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.9.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.9.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.9.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.9.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.10 DEPENDANCES, CHAIS

4.10.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*...etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.10.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.10.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traditionnelles et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.10.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.10.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave...etc).

4.10.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, ...) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.10.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.10.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.10.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.10.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.10.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.10.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.10.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.10.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.10.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.10.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.10.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.10.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.10.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.10.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.10.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.10.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.10.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.10.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.10.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.10.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.10.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.10.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.10.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5 ACCESSOIRES TECHNIQUES ET ENERGIES RENOUVELABLES

5.1 ACCESSOIRES TECHNIQUES

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur au droit du parement et dissimulés derrière un volet peint ou habillage pierre ou coffre métal peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

L'installation directement visible depuis l'espace public des antennes, paraboles et de l'ensemble des accessoires techniques n'est pas autorisée.

5.1.1 EDICULES, GAINES ET FOURREAUX

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, fourreaux doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture. Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré. Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

5.1.2 BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées et/ou dissimulées avec soin dans la porte d'entrée, la façade ou la clôture, ou être regroupées dans un hall d'entrée (habitat collectif, bâtiment abritant plusieurs entreprises, etc.).

5.1.3 COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets extérieurs de distribution doivent être regroupés et encastrés dans le mur de façade ou la clôture. L'encastrement doit être soigné : le calfeutrement doit être réalisé avec le même matériau et la même mise en œuvre que l'existant. Il ne doit pas sectionner ou interrompre des éléments de modénature (bandeau, moulures, etc.).

En aucun cas les coffrets ne doivent être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la maçonnerie.

5.1.4 POMPES A CHALEUR, CLIMATISEURS, CITERNES DE RECUPERATION D'EAUX PLUVIALES

Les appareils et les éléments techniques associés doivent être :

- soit intégrés dans le volume bâti ;
  - dans ce cas, l'intégration des grilles de ventilation doit être parfaitement assurée en façade : emplacement, qualité des matériaux, dimensions, proportions, etc. ;

- soit installés au sol et masqués par un écran (coffre en bois finition brute ou peinte, écran en bois naturel, haie...).

5.1.5 ANTENNES, PARABOLES

Les antennes et paraboles ne doivent en aucun cas être fixées sur les façades.

Elles doivent être intégrées dans les combles.

Les antennes qui ne sont plus en service doivent être déposées à l'occasion d'une intervention sur la couverture.

5.1.6 ACCESSOIRES TECHNIQUES D'EVACUATION

Les accessoires techniques d'évacuation tels que les ventouses des chaudières, les sorties de ventilation et tout appareillage apparenté doivent être intégrés harmonieusement au cadre bâti.

Un conduit « ventouse » ne doit pas déboucher directement en façade sur rue. Il doit être soigneusement intégré à l'architecture comme à la composition de la façade. La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

Si la pose d'un nouvel équipement nécessite un conduit de ventilation, celui-ci doit être installé dans un conduit de cheminée existant. En cas d'impossibilité technique, la sortie de ventilation doit émerger sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs, récepteurs de télévision ou autres équipements techniques sont obligatoirement intégrés à la façade sur cour et dissimulés derrière un coffre.

5.1.7 RECUPERATEURS D'EAU PLUVIALE ET COMPOSTEURS

L'implantation de récupérateurs d'eau pluviale et/ou de composteurs et/ou équivalents doit être effectuée de manière non visible depuis l'espace public et/ou pourvus de masques occultant en bardage bois et/ou panneaux bois ou métal peint (cf. nuancier).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.2 ENERGIES RENOUVELABLES

5.2.1 POTENTIEL SOLAIRE

Les conditions permettant d'autoriser l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques sont établies sous réserve de l'absence d'impact visuel depuis l'espace public, en façade sur rue et/ou en pignon.

Les panneaux solaires thermiques doivent être implantés sous couverture en priorité ou à défaut selon les conditions suivantes valables pour tout type de panneaux solaire thermique et/ou photovoltaïque et/ou autres : Ils sont installés en priorité au sol et/ou en couverture d'une annexe (car-port, pergola, véranda, abri de jardin…).

En cas d'impossibilité, le dispositif technique peut être installé en couverture de l'édifice principal. Quel que soit le cas de figure, le dispositif technique (panneaux, support et accessoires techniques divers) doit satisfaire de manière cumulative aux conditions suivantes :

- Pour les toitures à pans, ils sont :

- Disposés sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public et ne donnant pas sur celui-ci ;
- Développés sur une emprise maximale d'1/3 de la surface du pan de couverture pour une installation sur un bâtiment principal ;
- Installés en partie basse de versant et éloignés d'au moins 20 cm des bords latéraux du pan du toit ;
- Regroupés en une seule bande d'installation pour une installation sur bâtiment principal ;
- Inclinés suivant la même inclinaison que la toiture support et composent avec les différents châssis existants ;

- Pour les toitures terrasses, à très faible pente, les pergolas, et les car-ports ils sont :

- Installés sur support inclinés ou à l'horizontal ;
- Développés dans l'emprise de la couverture sans dépasser le relevé d'acrotère et/ou l'écran de masquage et/ou la rive de toit en bois ou métal peint à réaliser pour les pergolas et les car-port ;

Les dispositifs et leurs accessoires adoptent des finitions noires et sans présenter de surfaces disposant de caractéristiques réfléchissantes (chromes, galva…etc) et/ou vernies compris matériaux équivalents et/ou présentant des dispositions similaires à ceux précités.

Interdictions :

- L'installation de ce type de dispositifs techniques et/ou équivalents pour les bâtiments protégés,
- Les tuiles solaires ou dispositifs équivalents,

5.2.2 POTENTIEL EOLIEN

L'installation d'éolienne est proscrite.

5.2.3 POTENTIEL GEOTHERMIQUE

En raison de la présence d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) concernant l'ensemble de la bastide et de son emprise, tout projet impliquant un impact sur le sol est soumis à saisine de l'autorité compétente sur le secteur cœur de bastide et berges de Dordogne.

5.2.4 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Une proposition inscrite dans le cadre d'un projet d'ensemble peut être autorisée sous réserve d'un apport architectural qualitatif.

Tous les éléments de patrimoine architectural, urbain et paysager doivent être maintenus (ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, trame, matériaux et couleurs …).

Les habillages de façade en matériaux de plaquage du type brique, ardoise synthétique, carreaux, matériaux de synthèse, plastique sous toutes ses formes et tout matériau disposant de propriétés réfléchissantes et/ou vernies sont interdits, compris matériaux équivalents et/ou présentant des dispositions similaires à ceux précités.

L'isolation par l'intérieur est encouragée comme l'utilisation d'enduits nativement isolants et perspirants* qui sont réservés au cas de surfaces destinées à être enduites (cf. nuancier).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES, BASSINS, JARDINS ET CLOTURES

Interdictions :

L'utilisation de matières plastiques et/ou synthétiques et/ou composites et/ou présentant des propriétés équivalentes ;

6.1 JARDINS D'HIVER ET VERRIERES

La création de nouvelle verrière et/ou jardin hiver est autorisée sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier. Les profilés verticaux et de toiture doivent être alignés entre eux, sans décalage entre façade et toiture. La toiture peut adopter une couverture :

- En tuiles de terre cuite creuse type tige de botte ou type canal S à grande onde, la couverture lorsque elle est réalisée en tuile doit reprendre la pente du bâti existant ;
- En verre transparent ;
- En zinc à joint debout ou à tasseaux ;
- A faible pente et végétalisée ;

Interdictions :

- Les toitures en polycarbonates, matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou approchant.

Les jardins d'hiver et/ou verrières existantes de facture vernaculaire et issues de l'état d'origine le mieux connu du bâti sont restaurées à l'identique et/ou en présentent l'aspect.

6.2 BASSINS DE BAIGNADE

Les piscines et bassins sont autorisés sous réserve d'être positionnés dans l'espace privatif du jardin, ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier. Toute piscine et/ou bassin de baignade et/ou équivalent doit :

- S'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin et être conçu comme un bassin de jardin avec une margelle en pierre ou en bois ;
- Dans le cas d'une piscine partiellement enterrée et/ou hors sol disposer d'un tablier de parement qui doit être prévu en bardage bois ou en pierre ;
- Disposer d'un revêtement des parois du bassin de couleur foncée (gris ou vert) ou de couleur sable ;

Dans le cas d'une piscine couverte, le volume doit être conçu comme une extension du bâtiment principal à la manière d'une verrière ou d'un jardin d'hiver.

Interdictions :

- Les revêtements des parois du bassin de couleur bleue ;
- Les couvertures en dôme ou en tunnel ;

6.3 PERGOLAS

Les pergolas sont autorisées sous réserve d'être conçues comme un prolongement du cadre de vie intérieur et de s'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin.

Les pergolas doivent :

- Etre positionnées sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier ;
- Etre en bois ou métal, finition brute ou peinte (cf. nuancier) ;
- Les pergolas dites bioclimatiques et/ou présentant des couvertures vitrées et/ou des caractéristiques similaires ;

6.4 TERRASSES

Les terrasses privatives doivent :

- S'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin et être conçue comme un prolongement du cadre de vie intérieur ;
- Etre positionnées au pied des façades ne donnant pas sur l'espace public et rester non visible depuis ce dernier ;
- Ne pas dépasser 15 m² de surface d'emprise ;

Les terrasses minérales doivent être en pierre de dallage ou en pavage pierre mais peuvent adopter un platelage en bois massif ;

6.5 ABRIS DE JARDINS ET GARAGES

Les abris de jardin et/ou les garages doivent composer avec l'habitation et son jardin pour constituer un projet architectural d'ensemble cohérent.

6.5.1 ABRIS DE JARDINS

L'abri de jardin n'est pas destiné à l'habitation ou s'entendre comme tel : il sert à l'usage du jardin et à son entretien. L'implantation de l'abri de jardin doit pouvoir être installé en limite de jardin et/ou limite parcellaire et couvert par une toiture à un seul pan de préférence. Le parement de l'abri doit être en bardage bois à lames verticales. Les produits du commerce sont autorisés uniquement dans le cas où ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils doivent être peints (cf. nuancier) ou laissés en finition brute sans pour autant être lasurés et/ou vernis. **Interdictions :**

- Les abris préfabriqués de type précaire ;
- Les constructions via madriers ou fustes ;
- Les écritures architecturales relevant du chalet et/ou hors contexte local ;
- Les revêtements en plastique, les matériaux plastiques et/ou synthétiques, le bois vernis ou lasuré, la tôle métallique ;
- Les bardages horizontaux ;
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.) ;
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies ;

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

6.5.2 GARAGES

Les garages isolés sont destinés au stockage de matériel et au stationnement de véhicules. Le garage doit s'inscrire en harmonie avec l'édifice principal le jardin et les abords. Le garage relève des prescriptions architecturales relatives aux constructions neuves.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.6 CLOTURES ET PORTAILS

6.6.1 DISPOSITIFS DE CLOTURES EXISTANTS

Les dispositifs de clôtures qui se distinguent par la qualité de leur ouvrage (grilles en fer forgé avec frises, brindilles ou chardons notamment) et/ou leur caractère vernaculaire doivent être maintenus conservés et restaurés à l'identique ou en présenter l'aspect sauf contraintes du PPRI (plan de prévention du risque d'inondation).

Dans le cas d'une démolition partielle nécessaire pour un accès sur la parcelle, elles doivent être restituées avec les mêmes matériaux que la clôture existante et/ou présenter des qualités architectoniques équivalentes.

Les murs de clôtures vernaculaires* doivent être conservés et restaurés suivant les dispositions existantes de ces ouvrages.

Dans le cas d'une construction dont les dispositifs de clôtures et/ou portails ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement et/ou d'une transformation non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondant pas au règlement, leur changement pour des dispositifs de clôtures et/ou portails dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des éléments d'origine (mur, muret, portail, clôture…etc).

6.6.2 DISPOSITIFS DE CLOTURES FUTURS

Quel que soit la localisation du dispositif de clôture (donnant sur l'espace public et/ou limites séparatives) Ne sont pas autorisés :

- Les clôtures et portails en matériaux issus de l'industrie pétrochimique type matériau plastique et/ou synthétique et/ou en matériaux composites et/ou équivalents ;
- Les clôtures en plaques de béton, palplanches de béton et/ou éléments de béton préfabriqués ;
- Les clôtures en grillage rigide soudé ainsi que son remplissage par des dispositifs de type lames insérées en interstice ;
- les éléments de clôtures préfabriqués pleins, type panneaux industriels pour tout type de matériau ;
- les grillages souples s'ils ne sont pas doublés d'une haie mélangée et/ou de plantations non mono-spécifiques (cf. palette végétale) ;
- les brise-vues du type toiles coupe-vent, brandes et/ou tout type de matériau formant un écran opaque uniforme et/ou continu et/ou présentant des propriétés vernies et/ou réfléchissantes ;

Les dispositifs de clôture végétale vernaculaires*, lorsqu'ils existent ou ont existé, sont reconduits dès que cela est possible.

6.6.3 DISPOSITIFS DE CLOTURES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures à l'alignement sur rue doivent respecter la composition bipartite ou tripartite des clôtures traditionnelles, les rythmes horizontaux et verticaux qui participent à la qualité de l'ouvrage.

Elles sont composées :

- d'un soubassement ;
- d'une partie courante (grille ou maçonneries traditionnelles) ;
- et le cas échéant d'un couronnement (dans le cas d'une composition tripartite) ;

La création des clôtures donnant sur l'espace public doit respecter les points suivants :

- Toute clôture doit être implantée à l'alignement de la parcelle, en limite de propriété donnant sur l'espace public, dans un style cohérent avec le bâti qu'elle accompagne.
- Les piliers et poteaux en pierre sont à conserver, restaurer et/ou à remplacer lorsqu'ils sont présents,
- Les murs et murets sont en pierre calcaire ou en maçonnerie enduite avec couvrement en pierre calcaire.
- La hauteur des murets et murs bahuts est comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils sont surmontés d'une grille en métal ou en bois, de la couleur noir ou d'une teinte sombre ou neutre.
- Les portails et les grilles sont de la même couleur (noir ou sombre).
- Les murs de clôture ont une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre sauf situation existante différente qu'il convient dès lors de respecter et reconduire.
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- Une clôture végétale de type haie taillée en doublement des murs ou murets est autorisée.

Les grilles de clôtures doivent rester ajourées. Les festonnages* en tôle, en bois, acier ou en aluminium placés côté jardin (barreaudage visible côté rue) sont autorisés. Un retrait au niveau du soubassement et de la traverse haute assurera un minimum de perméabilité visuelle sur la végétation du jardin.

6.6.4 DISPOSITIFS DE CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives peuvent être grillagées par grillage souple à partir du moment où ce dernier est doublé par une haie et/ou tout type de cortège végétal permettant d'assurer un écran visuel continu (les espèces végétales connues pour leur caractère invasif et/ou toxiques et/ou exotiques sont proscrites). La hauteur des clôtures non grillagées est limitée à 1,80 mètre. Sont autorisés :

- La maçonnerie en pierre ou enduite dont la couleur reprendra les teintes du cadre bâti ;
- Le bois massif à lames et traité ;
- les barreaudages avec festonnage* éventuel en acier ou en bois finition brute ou peinte de couleur sombre ou neutre.
- la création de clôture bois à claire voie ou en réinterprétation du bardage traditionnel local sous réserve d'un apport qualitatif et s'inscrivant dans un projet d'ensemble architecturé.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.7 PLANTATIONS EN LIEN AVEC LE CADRE BATI

Les plantations destinées à croître au pied des façades des bâtiments sont autorisées sous réserve du respect des règles suivantes :

- Elles ne doivent pas entraîner de dommages structurels ni compromettre l'état sanitaire de l'existant;

- Elles ne doivent ni altérer, ni dissimuler la composition ou le décor des façades pour le patrimoine bâti protégé identifié au plan règlementaire.

- Les pieds ne doivent pas être placés devant des éléments de décors (pilastres, soubassement en pierres de taille...);

- Les pieds ne peuvent pas être situés devant des ouvertures en pied de façades (soupiraux) ni les obstruer;

- Les essences doivent être choisies parmi les plantes ayant un système racinaire ne pouvant pas entraîner de désordres sanitaires sur les façades ou pieds d'immeubles et ne pas appartenir à des familles d'espèces connues pour leur caractère invasif et/ou toxique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI ET AUX ESPACES VACANTS

7.1 REGLES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

7.1.1 QUALITE ET PERMEABILITE

L'espace urbain doit être traité avec des matériaux qualitatifs comme :

- Les bordures et caniveaux en pierre ou ton pierre ;
- Les sols dallés ou pavés en pierre ou ton pierre ;
- Les enrobés grenaillés perméables et sols damés ;
- Les mélanges terre-pierre et pleine terre végétalisée ;
- et/ou tout autre matériau qualitativement équivalent ;

L'aménagement doit limiter l'usage de matériaux imperméabilisant le sol et empêchant l'écoulement des eaux et son transfert dans le sol.

7.1.2 MOBILIER ET SIGNALETIQUE

Les éléments de mobilier et de signalétique doivent être intégrés dans la composition urbaine et paysagère. Ils doivent former un ensemble stylistique homogène et doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public, préserver les perspectives urbaines et paysagères,

7.1.3 ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public est à intégrer dans un plan général d'aménagement qui tient compte des énergies renouvelables. L'objectif consiste à tenir compte à la fois de la qualité des ambiances, de la mise en valeur du patrimoine, de la sécurité des espaces et de la réduction des charges en utilisant des sources économes en énergie. Un intérêt particulier doit être porté à la pollution lumineuse par l'étude d'un meilleur rapport d'efficacité entre le nombre de points lumineux, leur implantation et orientation, leur durée de fonctionnement et leur puissance effective.

Les mâts d'éclairage doivent être proportionnés au gabarit urbain, à leur usage (l'avantage doit être orienté vers celui des piétons). L'éclairage doit être orienté vers le sol.

7.1.4 AIRE DE COLLECTE ET DE TRI DES DECHETS

Des aires de collectes et de tri des déchets doivent être organisées dans un projet global d'aménagement des espaces publics en privilégiant l'enfouissement des containers ou à défaut leur intégration paysagère dans l'espace urbain.

7.1.5 AIRES PUBLIQUES DE STATIONNEMENT

Tout projet de stationnement public doit faire partie d'un plan d'ensemble qualitatif. Son aménagement est un élément de valorisation de l'espace public.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

7.1.6 RESEAUX - INSTALLATIONS TECHNIQUES

L'installation et l'extension des réseaux doivent se faire dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.

Les réseaux électriques et télécommunication doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des fourreaux fixés sur les façades.

La desserte par les réseaux, qu'il s'agisse des alimentations (eau, électricité, téléphone, ...) ou des évacuations (assainissement) doit s'effectuer de la façon la plus discrète possible :

- La traversée de rue doit s'effectuer en souterrain.
- Les gaines, fourreaux, fils apparents sur les façades doivent être peints.
- Les transformateurs doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Les coffrets EDF/GDF- Eaux doivent être encastrés en partie basse des façades et doivent être dissimulés derrière un volet en bois, en harmonie avec le traitement de la façade.
- L'impact visuel de mini-éoliennes tend à dégrader l'image patrimoniale. Il est donc interdit d'en installer dans le périmètre du SPR.
- L'implantation des pylônes hertziens et d'éoliennes est interdite.

7.1.7 PLANTATIONS ET VEGETAL

Lorsqu'elles existent, les plantations doivent respecter une palette végétale propre au caractère du lieu. Les arbres existants doivent être conservés et les essences traditionnelles locales replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité.

Le caractère naturel par la préservation d'une végétation endémique doit être maintenu et renforcé.

Les cheminements dans les espaces naturels doivent être réalisés de manière à ne pas perturber l'écosystème existant.

Toute plantation de plantes invasives avérées est interdite.

7.1.8 PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Le maintien du couvert végétal est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

Les continuités écologiques sont à protéger et à conforter.

Les milieux humides et leur biodiversité doivent être protégés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

7.2.1 AIRE DE CIRCULATION ET BANDES PIETONNES

Les sols doivent être traités sous forme de pavages ou de dallages en pierre, notamment pour les aménagements des places et des parvis comme des bandes piétonnes situées en limite des bandes dédiées à la circulation automobile (hors aire de stationnement libre et non bâti).

Les bandes de circulation dédiées aux automobiles doivent adopter un revêtement adapté à leur destination et leurs spécifications techniques tout en respectant les teintes d'ensemble de l'espace public dans lequel elles sont prévues.

L'emploi de matériaux autres est admissible sous réserve que leur aspect et leur couleur soient au minimum proche de celui de la pierre, soit par emploi direct soit par l'emploi d'un matériau d'apparence similaire.

Le traitement des bordures doit être réalisé en cohérence avec le matériau de revêtement de sol choisi, soit par :

- l'emploi d'un matériau d'apparence similaire, soit par l'emploi d'une bordure ouvragée de manière à ne pas être perceptible en surface de sol.
- l'emploi de matériaux autres, admis sous réserve que leur aspect et leur couleur soit proche de celui de matériaux naturels de type pierre ou terre cuite, métal en finition brute (bleui, rouillé…) ou bois de teinte naturelle.

7.2.2 AIRES DE STATIONNEMENT LIBRES ET NON BATIES

Les choix dans l'aménagement des aires de stationnement libres et non bâties doit être obligatoirement réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement qui reprendra les caractéristiques suivantes :

- La réalisation de plantations, notamment arborées,

- Le respect des arbres en place identifiés au document graphique comme remarquable,

- L'aménagement d'espaces perméables et non circulables au pied des arbres (naturels ou végétalisés)

- La mise en œuvre des revêtements de sols perméables (dalles alvéolées enherbées ou d'un dispositif technique équivalent assurant la perméabilité du sol stabilisé) dès que la configuration du site le permet.

7.2.3 SIGNALETIQUE AU SOL

La signalétique et l'ensemble des marquages devant figurer au sol doivent respecter l'intégrité des lieux et leur qualité par un traitement discret et harmonieux dans le respect logique des obligations du code de la route et de la sécurité routière.

7.2.4 RESEAUX ET ECLAIRAGE PUBLIC

7.2.4.1 RESEAUX

L'ensemble des éléments techniques visibles depuis l'espace public et relatifs aux réseaux souterrains (regards, bornes enterrées, etc.) doivent être disposés au sol de telle manière que ces derniers respectent au mieux des principes d'alignements et/ou de symétrie afin de s'inscrire dans un dessin géométrique d'ensemble cohérent.

Les lignes électriques, téléphoniques ou autres (câblage, radio, télévision...) doivent être installées en souterrain ou éventuellement au niveau des corniches et bandeaux des immeubles (câbles dissimulés sous des fourreaux encastrés) à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.

Les compteurs électriques ou autres compteurs doivent être installés à l'intérieur des édifices. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être incorporés discrètement dans les maçonneries et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade. La pose en façade de l'éclairage public est admise à condition de ne pas détruire ou camoufler les éléments de modénature de l'immeuble.

7.2.4.2 LUMINAIRE

Le choix du type de luminaire et des dispositifs divers d'éclairage doit être obligatoirement réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement.

Les dispositifs techniques d'éclairage doivent être le cas échéant intégrés au mobilier urbain et/ou encastrés au sol et/ou doivent être le fruit d'une conception de création s'inscrivant en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site.

Les luminaires les plus énergivores (trop consommateur d'énergie) doivent être remplacés par des modèles plus performants.

Les luminaires choisis doivent être performants, peu énergivores. Ils doivent répondre au minimum aux caractéristiques des luminaires éligibles au Certificat d'Economie d'Energie (CEE). Pour éviter les flux parasites, les luminaires sont équipés de fermeture plane.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8 REGLES RELATIVES AUX FACADES COMMERCIALES

8.1 REGLES

La conception générale des façades commerciales doit :

- Prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de la rue qu'il anime ;
- Nécessite donc l'élaboration d'un plan d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale de l'architecture existante.
- Faire apparaître les matériaux utilisés, leur mise en œuvre, les couleurs projetées, la disposition des enseignes correspondantes.

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leurs dimensions et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées au document graphique du PVAP, et/ou au PLUi et/ou par toute autre réglementation en vigueur.

L'ensemble des éléments constitutifs de la façade commerciale doit répondre à un objectif de conservation et/ou de restitution de l'état d'origine le mieux connu ou s'inscrire dans le cadre d'un projet architecturé respectueux du cadre bâti patrimonial identifié par une écriture architecturale sobre et discrète.

Tout projet concernant les façades commerciales doit être accompagné d'une démonstration justifiée concernant les raisons et les choix définissant le cadre du projet. Cette réflexion doit être assortie d'un argumentaire précis abordant :

- Les conditions des améliorations architecturales et urbaines pour l'ordonnancement de la façade commerciale au regard de l'architecture de l'ensemble de l'édifice et de son état d'origine le mieux connu.

- Une justification historique et technique apportant la preuve de l'amélioration de la cohérence architecturale obtenue, notamment dans l'organisation de l'épannelage, de la volumétrie, des proportions, des traitements des surfaces et dans la composition architectonique de la façade vis à vis de l'édifice dans son état actuel.

Des adjonctions motivées par la mise aux normes au regard de la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées sous la forme d'un projet architecturé assurant une intégration harmonieuse au bâti existant et d'un apport architectural significatif en se référant à la typologie du bâti existant. Le projet doit respecter l'esprit d'origine le mieux connu de la construction.

L'emprise maximum en hauteur de la devanture commerciale ne doit pas dépasser la moitié de l'allège des percements du 1er étage.

Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture doit être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

L'objectif est d'harmoniser les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseignes) ; ceci même s'il est partagé entre plusieurs parcelles. De même, la création d'aménagements uniformes et continus sur plusieurs parcelles n'est pas autorisée dans le cas de bâtiments différents.

Dans le cadre de création de locaux commerciaux, la modification de la façade ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de la construction existante. La modénature existante doit être conservée (corniches, bandeaux, encadrements).

L'accès aux étages doit être conservé et incorporé dans le projet présenté et le cas échéant restitué.

La composition d'ensemble de la vitrine commerciale doit prévoir de fractionner les vitrines en autant d'unités que nécessaire en correspondance avec la trame des percements des étages. Il s'agira de définir la devanture, l'emplacement et la forme des baies commerciales en respectant l'architecture de l'immeuble.

L'entrée de l'établissement est autorisée en léger retrait pour faciliter le traitement de l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite), sous réserve d'une prise en compte fine et argumentée du contexte patrimonial.

La différenciation des accès du commerce et de l'habitation sans bloquer l'accès aux niveaux d'étages constitue la règle générale. Il s'agira de respecter les alignements et la trame des percements de façade en organisant la/les devantures en accord avec les descentes de charges de l'ensemble de la façade.

Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées doivent exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade peut être imposée.

8.1.1 DEVANTURE EN APPLIQUE

La réalisation d'une devanture en applique correspond à la réalisation d'un ensemble menuisé constitué d'un coffrage plaqué sur la façade de l'immeuble et protégé par un solin en zinc. Les devantures en applique sont constituées d'un coffrage en bois à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries (cf.nuancier) ou relevant d'une composition d'architecturée reprenant ces principes.

8.1.2 DEVANTURE EN FEUILLURE

La réalisation d'une devanture en feuillure correspond à la réalisation d'un ensemble menuisé établi à l'intérieur et en retrait des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ce cas, les piédroits et linteaux, maçonnés et enduits, sont alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.2 COMMERCES EXISTANTS

8.2.1 STORES ET BANNES

Les stores et bannes ne sont autorisés que s'ils n'altèrent pas le rythme des percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Les stores doivent prendre en compte la composition et les caractéristiques des façades à vocation commerciale. Ils sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée – au-dessus des baies et en dessous du plancher du 1er étage, à condition d'être individualisés par percement.

Pour une devanture en applique, les stores ou bannes sont implantés soit à l'intérieur des tableaux de la vitrine soit au-dessus de celle-ci, sans être plus large que la devanture.

Pour une devanture en feuillure, les stores ou bannes sont situés soit à l'intérieur des tableaux de la baie, soit au même nu que la devanture.

L'implantation des stores doit respecter la composition et les caractéristiques de la façade et les logiques de confort thermique et solaire. Ne sont pas autorisés :

- Les stores banne sur façades donnant au nord.
- Les stores continus sur l'ensemble d'un linéaire de façade.
- Les stores qui débordent de la baie et masquent les éléments architecturaux.
- Les stores et les bannes dans les rues sans trottoir qui ne peuvent les accueillir (cf code de la voirie).
- Les stores dits "corbeille".
- Les stores fixes extérieurs.
- Les encastrements dans les linteaux de pierre, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Ils sont à projection droite, sans joue, de couleur unie, choisie en harmonie avec la façade (cf. nuancier). Seuls les stores droits avec tringlerie fine sont autorisés. Des caches incorporent le mécanisme et la tringlerie. Les stores sont dissimulés une fois roulés.

Dans le cas de baies à vocation commerciale ou de devantures de bois, les stores doivent être de la largeur de la baie (entre jambages latéraux) disposés en sous face des linteaux droits ; ils doivent être à projection droite ou « tombant » d'une couleur unie choisie en harmonie avec la façade.

Un lambrequin (bavolet) est autorisé, portant indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur du lambrequin qui ne doit pas excéder 0.30cm.

Les inscriptions références doivent faire partie de la banne sans ajout, et sont réalisés par collage ou couture sur les parties verticales uniquement.

8.2.2 ENSEIGNES

Constitue une enseigne toute « inscription forme ou image placée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce.» Les enseignes sont limitées à deux par établissement :

- une enseigne principale (sur la devanture),
- une enseigne secondaire en drapeau (perpendiculaire à la façade).

Les enseignes peintes directement sur la façade sont interdites à l'exception de « réclame ancienne » peintes sur murs en pierres.

8.2.2.1 ENSEIGNES PRINCIPALES SUR DEVANTURE

Les enseignes principales des devantures doivent être :

- Placées au-dessous du plancher du premier étage ;
- Situées :
  - Pour une devanture en applique, sur le tableau supérieur du coffrage et peintes ;
  - Pour une devanture en feuillure, sur le linteau de la baie de la devanture, réalisées sous la forme de lettres en métal ou bois découpées (30 cm de hauteur maximum) et disposées de manière indépendante en applique, avec un débord maximum de 5 cm dans le cas d'une pose en linteau ;
  - Pour tout type de devanture les enseignes peuvent aussi être peintes, adhésives ou sablées, disposées sur la vitrine elle-même ;
- Constituées d'un assemblage de lettres de 30 cm de hauteur maximum dont l'ensemble est inscrit de manière linéaire entre deux parallèles horizontales et disposer d'inscriptions réalisées dans un graphisme de type classique et sobre (en excluant le "gothique") ;
- Non réfléchissantes et non phosphorescentes ;
- Le cas échéant, éclairées ou rétroéclairées par un éclairage direct.

8.2.2.2 ENSEIGNES SECONDAIRE EN DRAPEAU

Les enseignes en drapeau doivent :

- Etre disposées en limite latérale des façades ;
- Etre positionnées au maximum au niveau du plancher du 1er étage ;
- En saillie, être à 80 cm maxi du nu* du mur de façade ;
- Avoir pour dimension 80x80 cm maxi ;
- Etre découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (métal, bois, etc.) ou contemporains (altuglas, matériaux composites, etc.)
- Etre peintes ou sérigraphiées
- Bénéficier d'un éclairage direct, fixe et non clignotant.

8.2.3 ECLAIRAGE

Les enseignes comme les vitrines sont éclairées par un éclairage direct. Seul le rétroéclairage des lettres d'enseigne est autorisé.

Interdictions :

- Les enseignes de type caisson lumineux en plastique et/ou équivalent ;
- Les lettres lumineuses ;
- Les éléments en rampes de lampes incandescentes ;
- L'éclairage mobile et/ou clignotant.

8.2.4 VITRINES

Les vitrines commerciales (vitrage et structure porteuse) doivent présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait doit, dans la mesure du possible, se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne peut être inférieur à 10 cm. La structure (potelets et parecloses) se développe à l'intérieur du commerce et les bois sont rapportés à l'extérieur du vitrage.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.2.5 DISPOSITIFS ET GRILLES DE PROTECTION

Les dispositifs de protection font partie intégrante de la vitrine et doivent respecter les mêmes préconisations que les autres éléments constituant la façade commerciale. A ce titre, ils doivent être considérés comme des éléments décoratifs et s'inscrire dans l'architecture de la façade.

Les dispositifs de protection sont implantés à l'intérieur de la vitrine sans occulter complétement la vue sur la devanture.

Les grilles métalliques de protection ajourées (mailles, tôle micro perforée) peuvent être disposées à l'intérieur des locaux. Elles doivent être soit en métal galvanisé, soit peintes en noir.

Les coffres peuvent être posés dans l'épaisseur du mur ou à l'intérieur du local.

Interdictions :

- Les grilles et caissons en saillie et/ou qui masquent les éléments architecturaux ;
- Les rideaux roulants métalliques opaques
- Les grilles métalliques disposées en façade rez-de-chaussée des commerces à l'extérieur des locaux

8.2.6 RESEAUX

Les canalisations doivent être situées à l'intérieur de l'immeuble.

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

Seules les canalisations d'évacuation des eaux pluviales peuvent être apparentes en façade.

Seuls sont tolérés les réseaux pour l'éclairage public en façade.

Les canalisations apparentes en façade pour l'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées sont interdites.

8.2.7 CLIMATISEURS ET BOITIERS TECHNIQUES

L'installation des climatiseurs et des boitiers techniques doit être pensée en même temps que la devanture commerciale afin de les intégrer le plus harmonieusement possible. Ils doivent être implantés à l'intérieur ou derrière une fenêtre non utilisée, ou une imposte, avec grille ou persienne en façade en pied de devanture, en allège dans l'encadrement d'une baie ou dans les combles de l'immeuble. Des aménagements simples peuvent les masquer, tels que des éléments constitués de grilles perforées à maille fine.

Les grilles éventuelles sont traitées et peintes de la même couleur que la devanture ou dans le ton de la façade, selon l'emplacement choisi.

Les climatiseurs et les boitiers techniques en saillie et/ou apparent en façade visibles de l'espace public sont interdits.

8.2.8 COFFRETS DE COMPTAGE

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

Les volets en matériau plastique et/ou synthétique destinés aux coffrets de comptage sont interdits.

8.2.9 TERRASSES

Les terrasses doivent :

- Faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble en harmonie avec l'aménagement de l'espace public ;
- Etre cohérentes avec l'architecture du bâtiment dans lequel elles s'insèrent et entre elles (nature et couleur des matériaux) dans le cas de terrasses mitoyennes ;
- Réalisées en matériaux naturels ;
- Etre végétalisées dès que possible ;

Les matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou équivalents sont interdits.

8.3 CREATION DE COMMERCES

8.3.1 HANGARS COMMERCIAUX

Les hauteurs de ces grandes surfaces commerciales implantées en particulier le long des boulevards ne doivent pas créer de rupture avec les constructions avoisinantes.

Les grandes surfaces lisses sont interdites : Un effet de texture est nécessaire pour limiter l'impact visuel. Ces textures sont liées au matériau et à son mode de mise en œuvre (claire-voie, avancées et retraits, emplois d'éléments finis comme des bardeaux, etc.).

Les matériaux utilisés pour ces immeubles commerciaux doivent avoir une finition mate, les laquages brillants sont interdits. Les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois sont interdits.

Les grandes surfaces vitrées sont utilisées avec modération. Des brise-soleils non brillants peuvent être utilisés afin d'atténuer les reflets occasionnés par ces surfaces. Les façades intégralement vitrées sont autorisées lorsqu'elles sont équipées de brise-soleils.

8.3.2 TRANSFORMATION DE COMMERCES EN HABITATION

Le changement d'affectation du rez-de-chaussée peut être refusé s'il ne permet pas d'améliorer la composition d'ensemble de la façade.

Dans le cas d'un immeuble et/ou d'une devanture de qualité, le projet de transformation conserve la devanture en place en y intégrant harmonieusement des éléments domestiques (fenêtres, portes, occultations). Les enseignes anciennes de qualité doivent être conservées et/ou restituées.

L'ensemble des menuiseries doit être en bois peint (cf. nuancier)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

SITE **P**ATRIMONIAL **R**EMARQUABLE

Plan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

REGLEMENT

SECTEUR FAUBOURGS

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET PROJET	APPROBATION
ELABORATION du SPR	Le	Le	Le

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr

Anne Thevenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr

David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère 33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vue aérienne de la place d'arme de Sainte-Foy-La-Grande, actuelle place Gambetta

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 REGLES RELATIVES AU SECTEUR FAUBOURGS..... 1

1.1 CONFORTER LES DYNAMIQUES D'HARMONISATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE 1

1.2 VALORISER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS 1

1.3 INTERDICTIONS RELATIVES AU SECTEUR FAUBOURGS 1

2 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES 2

2.1 DEFINITION 2

2.2 REGLES GENERALES 2

2.3 REGLES D'ORDONNANCEMENT 3

2.4 REGLES ARCHITECTURALES 4

2.5 FACADES 4

2.6 TOITURES 6

3 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES 8

3.1 REGLE GENERALE 8

3.2 IMMEUBLES BATIS NON PROTEGES 9

3.3 IMMEUBLES BATIS PROTEGES 9

4 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA RESTAURATION DES EDIFICES 10

4.1 EDIFICES CULTUELS 11

4.2 MAISONS DE VILLE 15

4.3 DEMEURES BOURGEOISES 20

4.4 IMMEUBLES DE RAPPORT 25

4.5 VILLAS 30

4.6 HABITAT RESIDENTIEL RECENT 35

4.7 IMMEUBLES COLLECTIFS RECENTS 40

4.8 DEPENDANCES, CHAIS 45

5 ACCESSOIRES TECHNIQUES ET ENERGIES RENOUVELABLES 50

5.1 ACCESSOIRES TECHNIQUES 50

5.2 ENERGIES RENOUVELABLES 51

6 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES, BASSINS, ABRIS ET CLOTURES 52

6.1 JARDINS D'HIVER ET VERRIERES 52

6.2 BASSINS DE BAIGNADE 52

6.3 PERGOLAS 52

6.4 TERRASSES 52

6.5 ABRIS DE JARDINS ET GARAGES 52

6.6 CLOTURES ET PORTAILS 53

6.7 PLANTATIONS EN LIEN AVEC LE CADRE BATI 54

7 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI ET AUX ESPACES VACANTS 55

7.1 REGLES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC 55

7.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC 56

8 REGLES RELATIVES AUX FACADES COMMERCIALES 57

8.1 REGLES 57

8.2 COMMERCES EXISTANTS 58

8.3 CREATION DE COMMERCES 59

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 REGLES RELATIVES AU SECTEUR FAUBOURGS

Ce secteur correspond aux quartiers d'extensions urbaines des XIX° et XX° siècles qui jouxtent l'emprise de la bastide. Il est marqué par une pluralité de typologies architecturales et d'ambiances urbaines. Sa vocation est l'intégration architecturale comme paysagère du bâti afin d'en minimiser l'impact visuel.

Il s'agit de protéger les co-visibilités, les ensembles patrimoniaux et leur environnement tout en participant à la valorisation de la scénographie urbaine et paysagère.

Ce territoire déjà urbanisé implique de réguler l'évolution du bâti et de la trame urbaine dans un souci d'intégration architecturale comme paysagère.

Tout projet de construction doit participer à la protection et la valorisation du paysage et de l'environnement. En ce sens, l'intégration architecturale et paysagère du cadre bâti ainsi que l'aménagement des abords tiennent compte des perspectives urbaines sur le patrimoine emblématique du territoire.

Les contraintes naturelles de ce secteur relèvent pour partie du risque d'inondation aux abords des berges de la Dordogne. Il s'agit aussi d'en tenir compte par le choix de solutions adaptées au risque comme à l'intérêt de préserver le patrimoine en place et le valoriser dans l'espace urbain et paysager.

1.1 CONFORTER LES DYNAMIQUES D'HARMONISATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

- Contrôler l'évolution du bâti et de la trame urbaine dans un souci d'intégration architecturale et paysagère,
- Préserver et valoriser l'aspect paysager des quartiers de transition vers la ville historique,
- Donner un cadre à la construction neuve dans un tissu déjà constitué,
- Conserver et conforter la cohérence architecturale et urbaine des quartiers sud de la ville,

1.2 VALORISER LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

- Améliorer le traitement de l'espace public des entrées de ville
- Accompagner la valorisation des secteurs de transition : quartier de la gare et ses abords, tracé des boulevards, espaces paysagers d'articulation (allées de Coreilles, jardin public)

1.3 INTERDICTIONS RELATIVES AU SECTEUR FAUBOURGS

Sont interdits :

- La dénaturation de la physionomie du parcellaire et de l'épannelage des façades propres au paysage urbain des faubourgs. Toute occupation de la parcelle et/ou de l'assiette parcellaire excédant 60% de l'emprise totale de l'unité foncière ; à cette fin, doit être conservé 40% minimum de surface en pleine terre.
- La démolition et/ou la dénaturation des éléments patrimoniaux protégés repérés au document graphique du règlement et/ou des éléments patrimoniaux découverts et/ou susceptibles de l'être, sauf dans le cas où un risque avéré et dûment expertisé est encouru pour les biens et les personnes,
- L'utilisation de matériaux d'imitation et/ou de récupération dégradés et/ou polluants (éléments amiantés, etc.) et/ou disposant de propriétés réfléchissantes et/ou phosphorescentes,
- L'utilisation de vocabulaire décoratif artificiel étranger au site et/ou anecdotique : pilastre, colonnes, tourelles, matériaux d'imitation.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Rappel de la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'Architecture. « L'architecture est une expression de la culture ».

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

- Compte tenu du périmètre sensible que représente le site patrimonial remarquable, tout projet s'inscrit dans un contexte historique, urbain ou paysager et donc dans une démarche d'insertion plutôt que dans celle d'un objet isolé.
- Tout projet intègre également la démarche environnementale. L'architecture bioclimatique, l'intégration de l'emploi des matériaux et procédés liés aux économies d'énergie et aux énergies renouvelables s'expriment toujours dans le respect d'une démarche valorisante pour le patrimoine. A ce titre, ces dispositifs et techniques mis en œuvre doivent faire partie intégrante de toute conception en tant qu'éléments architecturaux pertinents et non comme des objets rapportés ou plaqués tant en façade qu'en toiture.
- Les constructions neuves concernent en très grande majorité les immeubles destinés à l'habitation. C'est pourquoi, le présent règlement consacre le chapitre suivant aux immeubles de logements.
- Pour ce qui concerne les autres typologies d'immeubles, et ceux notamment à caractère public ou d'activités, le vocabulaire architectural doit être d'un niveau de mise en œuvre et de qualité en relation avec le contexte dans lequel il s'insère. Cette écriture doit donc être attestée par des documents de présentation en rapport avec l'exigence attendue : mise en relation avec les bâtiments voisins, expression précise des natures et teintes de matériaux employés, qualité et précision du volet d'insertion paysagère, durabilité des matériaux, pérennité des mises en œuvre.

2.1 DEFINITION

Les façades des constructions traditionnelles présentent des travées verticales et plusieurs strates horizontales hiérarchisées : rez-de-chaussée, étages courants et couronnement. Les éléments architectoniques tels que bandeaux*, corniches* et appuis* de fenêtres soulignent les rythmes horizontaux tandis que l'étroitesse des façades liée au parcellaire d'origine médiévale en « lanières » renforce la verticalité des constructions. Les constructions traditionnelles sont en pan de bois apparent ou enduit, en maçonnerie de craie, de brique ou de pierre calcaire. Elles sont couvertes de tuiles d'argile ou d'ardoises. Cette palette de matériaux apporte une grande qualité constructive et plastique à un patrimoine architectural très diversifié.

Chaque édifice considéré propose généralement un type de mise en œuvre, à l'exception, parfois, du rez-de-chaussée pour des raisons constructives (rez-de-chaussée en maçonnerie assurant la protection à l'eau des pans de bois à l'étage par exemple). Afin d'introduire une architecture de création intégrée au contexte patrimonial tout en évitant le pastiche, plusieurs critères d'intégration sont développés ci-après. Ils portent sur la composition et le traitement des façades, des toitures et des couvertures ainsi que sur les matériaux et les couleurs mis en œuvre.

L'ensemble des règles suivantes sont valable pour les constructions neuves.

Sont considérées comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles sur terrain nu ou terrain déconstruit,

- les extensions et/ou les surélévations de constructions existantes,

- les constructions d'annexes : garages, appentis, abris de jardins, verrières et vérandas.

2.2 REGLES GENERALES

Les extensions de constructions existantes non protégées et/ou les constructions nouvelles doivent par leur implantation, leur volume, la coloration et la qualité de mise en œuvre des matériaux apparents en façades et couvertures, permettre d'assurer un lien de continuité dans l'ensemble urbain patrimonial avec le cadre bâti existant. Tout projet de construction neuve et/ou d'extension du bâti existant doit prendre en compte l'analyse du bâti existant (parcelles contiguës, perspective urbaine, séquence architecturale et urbaine qualitative…etc) et tenir compte de ses caractéristiques (implantation, reculs, alignements, volume, composition des façades et ordonnancement architectural, détails architecturaux, nature et coloration des matériaux, etc.) comme du contexte urbain et paysager dans lequel il doit s'intégrer harmonieusement.

Il est pris en compte l'aspect relationnel, dans le proche comme le lointain, de la construction envisagée avec les immeubles bâtis protégés compris dans le périmètre SPR. Les constructions nouvelles doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture dominante du secteur et/ou du bâtiment transformé. Il s'agit de fait d'une création architecturale, par les techniques constructives, les matériaux et les principes de composition. Le projet doit :

- justifier de la prise en considération du contexte urbain et de ses qualités existantes.

- démontrer par la qualité de son organisation spatiale et du traitement de son enveloppe, sa capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire ni la dénaturer.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Le projet architectural propose :

- Une composition architecturale empreinte de sobriété, en harmonie avec l'existant et intégrée dans le paysage urbain,

- La conservation des éléments d'architecture originaux des façades,

- Le repérage des aménagements et des percements dénaturant la composition architecturale d'origine et pouvant être transformés,

- La cohérence et l'équilibre des modifications, des surélévations et/ou extensions proposés avec les éléments anciens conservés (alignement des baies, dimension, forme, matériau, couleur…etc.)

- Les moyens adaptés de dissimulation des équipements et appareillages techniques comme les divers édicules inhérents au fonctionnement du cadre bâti.

Conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme (Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des adaptations des règles et prescriptions énoncées peuvent être tolérées dans le cas d'un édifice d'intérêt public. La Commission Locale peut être consultée par la collectivité en charge de l'urbanisme sur les projets nécessitant un ajustement du règlement.

2.3 REGLES D'ORDONNANCEMENT

2.3.1 IMPLANTATION - VOLUMETRIE

2.3.1.1 ECHELLE ET GABARIT

Les projets concernant les constructions neuves doivent témoigner d'un souci d'intégration au contexte environnant proche (constructions mitoyennes) et lointain (front de rue) en respectant l'échelle (dimensions et proportions générales) et la volumétrie des constructions environnantes.

Toute construction neuve doit respecter la continuité d'implantation du bâti existant et environnant (constructions à l'alignement ou en retrait et/ou en limites séparatives) en adoptant une implantation similaire au contexte urbain dans lequel le projet doit s'intégrer.

La volumétrie des constructions neuves doit être de forme simple.

Toute occupation de la parcelle et/ou de l'assiette parcellaire n'excède pas 60% de l'emprise totale de l'unité foncière ; à cette fin, doit être conservé 40% minimum de surface en pleine terre.

Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics : l'occupation maximale n'est pas règlementée.

2.3.1.2 HAUTEUR MAXIMALE

Afin de garantir l'intégration des constructions (extensions de constructions existantes et constructions neuves), des réductions de la hauteur maximale définie par le PLUi peuvent être imposées sur la totalité ou une partie de l'emprise concernée au regard des hauteurs des édifices existants mitoyens ou situés sur les parcelles voisines et par extension le front urbain. La hauteur d'une construction est mesurée en tout point des façades sur rue et sur cour, entre le niveau du sol avant aménagement et l'égout du toit. Elle s'applique également pour les niveaux situés en retrait des façades. Seuls les équipements techniques de faible ampleur peuvent dépasser la hauteur maximale (souches de cheminées, garde-corps). De façon courante, le corps de bâtiment principal aura au maximum R+combles, cependant s'il existe dans la même rue et à moins de 80 m de distance un bâti en R+1 ou davantage, le maximum de hauteur peut éventuellement être porté à R+1+combles.

Les projets* sont réalisés dans le respect et l'équilibre de la composition* architecturale et urbaine existante. Les parties ajoutées sont visibles et lisibles par rapport aux parties anciennes conservées. L'architecture* de création est admise dès lors qu'elle constitue un apport qualitatif intéressant pour l'édifice et le milieu environnant.

Les projets de surélévations et/ou extensions comprises dans une séquence architecturale sont autorisés sous réserve que, de manière cumulative :

- La volumétrie de la surélévation et/ou extension envisagée s'inscrive dans le prolongement du pan de toiture avec la même pente de toit et ne perturbe pas l'épannelage* des façades sur rue et celles vues depuis l'espace public.
- La surélévation et/ou l'extension dans le cas où cette dernière adopte une forme de toit terrasse et/ou à faible pente ne puisse pas dépasser le niveau du faitage existant.

Par exception, peuvent déroger à cette règle les édicules de petite surface dont la construction est rendue nécessaire par des raisons techniques ou règlementaires concernant la sécurité des locaux ou l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Cas particulier des équipements d'intérêt collectif et services publics : la hauteur maximale n'est pas règlementée.

2.3.1.3 ESPACE VERTS REMARQUABLES

Les espaces végétalisés indiqués au document graphique en tant que «parc ou jardin de pleine terre» doivent être entretenus pour conserver ou restituer leur composition d'ensemble. Pour préserver leur unicité, ils ne peuvent être divisés physiquement par des clôtures internes matérialisant les limites d'un quelconque partage foncier outre les partitions de leur propre composition paysagère.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La constructibilité y est réduite. Les constructions neuves n'y sont admises qu'en adjonction des constructions existantes (sous réserve des règles édictées ci-avant), et à condition de tenir compte de la composition paysagère du jardin : axialités, terrasses, terre-pleins ou masses plantées, arbres repérés de façon à préserver l'unité de l'ensemble. Leur emprise au sol doit éviter d'engendrer la coupe d'arbres existants. Tout arbre de haute tige abattu participant pleinement à l'ordonnancement du parc est compensé ou remplacé pour préserver, notamment, les alignements plantés, les fronts boisés et la biodiversité.

2.4 REGLES ARCHITECTURALES

L'aspect des constructions nouvelles destinées à recevoir un commerce en rez-de-chaussée respecte :

- les prescriptions stipulées au chapitre « FACADES COMMERCIALES » en ce qui concerne le niveau du rez-de-chaussée

- les prescriptions relatives aux « CONSTRUCTIONS NEUVES » pour les niveaux supérieurs (façades et toitures).

Les critères de composition permettent d'organiser le dessin et le volume des façades. Pour assurer une bonne insertion des projets, les critères de composition suivants doivent être respectés.

2.4.1 ORGANISATION EN TROIS PARTIES

La façade est divisée en trois parties distinctes : (1) rez-de-chaussée, (2) étages courants et (3) couronnement, identifiables dans la composition d'ensemble.

2.4.2 RYTHMES

Les rythmes horizontaux de la façade sur espace public s'inscrit dans la continuité des hauteurs d'étages d'une (des) construction(s) en cas de mitoyenneté(s).

La façade sur espace public doit respecter le rythme vertical général des travées des constructions du front de rue, notamment des constructions mitoyennes.

2.4.3 PROPORTIONS DES PERCEMENTS

La façade doit respecter les proportions et dimensions relatives des percements, plus hauts que larges, des façades traditionnelles environnantes en tenant compte des variations possibles selon les niveaux ainsi que la position des menuiseries (disposées en " feuillures ") hormis :

- les baies destinées à donner accès à un garage et/ou un local de stockage.
- les baies d'attique qui pourront adopter une configuration différente

Les grandes baies vitrées sont autorisées uniquement lorsqu'elles présentent une trame verticale marquée par des divisions intermédiaires de vitrage et/ou des interruptions de baies.

2.4.4 RACCORDEMENT PAR RAPPORT AUX FACADES MITOYENNES

Les éléments de raccordement des projets avec les constructions existantes voisines tiennent compte de la modénature des façades, de la hauteur des étages et de la hauteur de l'égout des toitures.

Les modénatures traditionnelles (bandeaux*, moulures*) sont uniquement autorisées sur les constructions existantes anciennes. Sur les constructions existantes récentes et les constructions neuves, seul un dessin sobre et contemporain est autorisé.

2.4.5 AUTHENTICITE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX SELON LEUR NATURE

Les critères de matériaux permettent de disposer d'une construction durable et de qualité. La bonne intégration des projets dépend du matériau et du type de mise en œuvre. Les projets doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable.

Les parpaings et autres blocs de constructions destinés à être masqués doivent être recouverts.

La mise en œuvre des matériaux employés doit être cohérente par rapport à leur nature. L'imitation de la mise en œuvre caractéristique d'un matériau avec un autre est proscrite sauf cas relevant d'une disposition singulière existante. Cela n'interdit pas les traitements contemporains adaptés.

Interdictions :

- Les matériaux issus de l'industrie pétrochimique type matériaux plastiques et/ou synthétiques (hors menuiseries où il est toléré sous conditions – voir article portant sur les menuiseries et occultations)
- les matériaux d'imitation reproduisant des matériaux traditionnels.

2.5 FACADES

2.5.1 HARMONIE DE LA FAÇADE

Dans tous les cas, la façade doit présenter un caractère homogène, à l'exception du rez-de-chaussée qui peut proposer un aspect différent. Le choix et la mise en œuvre des matériaux s'inscrivent dans une recherche de sobriété.

Dans tous les cas, les projets doivent s'inscrire dans la continuité chromatique des façades de l'environnement urbain. Le choix des couleurs appliquées aux constructions doit ainsi être compatible avec les couleurs des constructions voisines et du contexte dans lequel elles sont implantées. Les choix de couleurs et de teintes suivent le nuancier en annexe du règlement.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 / FACADES
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.5.2 PRINCIPES DE COMPOSITION

La composition du dessin des façades des constructions nouvelles destinées à l'habitation respecte :

- le principe de composition de façade organisé par travées axées et par niveaux,
- le principe de proportion des percements, plus haut que large quel que soit le niveau pour les façades vues depuis l'espace public hormis :
  - o les baies destinées à donner accès à un garage et/ou un local de stockage.
  - o les baies d'attique qui pourront adopter une configuration différente
- la position des menuiseries, disposées en « feuillures ».

Une composition de façade différente peut être acceptée sous réserve de présenter une organisation architecturée inscrite en harmonie dans son environnement.

2.5.3 MATERIAUX

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur d'emploi.

Toutes les solutions d'isolation de façades et de vitrages sont autorisées à condition :

- d'être intégrées dans une composition de façade architecturée intégrée dans son environnement ;
- dans le cas d'une isolation par l'extérieur, qu'elle ne génère pas de surépaisseur par rapport aux façades mitoyennes situées dans le même alignement.

Les façades en maçonnerie apparente :

- Dans le cas où ces dernières font appel à la pierre (en parements et/ou pour les encadrements), doivent disposer d'un dessin de calepinage en concordance avec ceux présents à proximité du projet lorsqu'ils existent ; de même pour le choix de la teinte de la pierre qui se rapprochera au plus près de celle présente à proximité du projet.
- Dans le cas où ces dernières font appel à des dispositions où l'ensemble maçonné est destiné à être enduit, ce dernier doit être enduit selon les prescriptions relatives aux façades enduites.
- Dans le cas de dispositif constructif destiné à être vu, tout traitement de surface est autorisé (cf. nuancier) à partir du moment où ce dernier ne présente pas de qualité réfléchissante, phosphorescente ou vernissée.

Pour les façades enduites :

- sont recherchées des compositions, textures et colorations d'enduits permettant d'insérer harmonieusement le bâti futur dans la trame du bâti existant.
- La référence et les échantillons d'enduits teintés dans la masse, ou lissés et revêtus de badigeons teintés aux ocres naturelles, doivent être fournis pour accord avant toute intervention.
- La surface doit être traitée simplement de manière homogène sans motifs particuliers. La finition doit être lissée ou talochée.

Pour les paremen

Dans le secteur faubourgs, les bardages en bois ou en zinc sont autorisés à partir du rez-de-chaussée.

Les bardages de bois sont constitués de larges lames verticales (volige de bois) avec ou sans couvre joints, ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) excluant lasure et vernis.

Les parements en zinc sont à joint debout ou sur tasseaux.

Toute autre disposition n'est pas autorisée sauf dans le cas d'un apport architectural qualitatif argumenté et inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent (trame, modénature, proportions…etc)

Interdictions :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton, etc.).
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.),
- Les revêtements en plastique et/ou synthétiques,
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies.

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

2.5.4 MENUISERIES

Les menuiseries et occultations doivent former un tout cohérent et homogène sur l'ensemble de la construction, sauf dans le cas d'un local d'activité et de commerce à rez-de-chaussée où une différence peut être de mise entre le rez-de-chaussée et les niveaux d'étage. Pour les façades vues de l'espace public, les menuiseries doivent être en bois peint ou métal laqué mat de section fine. (cf. nuancier).

Les percements cintrés doivent accueillir des menuiseries cintrées. La teinte des menuiseries doit être harmonisée sur l'ensemble de la construction (cf. nuancier en annexe du règlement). Les couleurs industrielles sont proscrites (blanc pur, gris anthracite et toute couleur relevant du type sécurité).

Les vantaux doivent être de proportions verticales, s'approchant des dimensions d'une baie traditionnelle. Les éventuels petits bois sont extérieurs au vitrage.

Les menuiseries (châssis ouvrants, dormants) doivent être posées en feuillure de l'ébrasement intérieur.

Les portes doivent être en bois peint (cf. nuancier).

Les portes de garage doivent être en métal peint ou bois peint, sans oculus (cf. nuancier).

Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes, phosphorescentes et/ou vernies est proscrit.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.5.5 OCCULTATIONS

Les volets sont obligatoires en façade donnant sur l'espace public. Ils peuvent être coulissants, roulants, battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Une écriture contemporaine peut être acceptée (volets acier, coulissants, intérieurs…etc) dans le cadre d'un projet qualitatif. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques sont proscris pour tout type d'occultation. Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la cohérence des fenêtres, des menuiseries et des occultations dans un ensemble ordonnancé*.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve de caissons de volets roulants en aluminium peint (cf. nuancier) intégrés dans la façade et invisibles depuis l'extérieur.

Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpe*. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;

Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier.

Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

La teinte des occultations doit être harmonisée sur l'ensemble de la construction. Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies est proscrit. La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits, sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

2.6 TOITURES

2.6.1 VOLUMES

2.6.1.1 TOITURE TRADITIONNELLE

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes sont à deux pans. La ligne de faîtage principal donnant sur l'espace public doit être parallèle à la rue. Les pentes doivent être comprises entre 28 et 33 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale, sauf dans le cas d'une extension d'une construction existante dont les pentes seraient différentes.

Les éléments de décors et accessoires d'architecture étrangers à la région ne sont pas autorisés.

2.6.1.2 TOITURE TERRASSE, TOITURE A FAIBLE PENTE, CREVE DE TOITURE

La création d'une construction entièrement couverte de toiture terrasse et/ou à faible pente est autorisée dans le SECTEUR FAUBOURGS.

La création de toitures terrasses techniques est admise sous réserve de dissimuler entièrement les éléments techniques qu'elles sont censées accueillir.

Elles doivent avoir un traitement de surface de qualité (bac-acier nervuré reprenant un aspect identique au dispositif employé pour le zinc, zinc, toitures végétalisées).

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle, accessibles ou non, végétalisées ou non, sont autorisées sous la forme d'un « crevé de toiture »* de type « tropézienne ou mirande »* et/ou d'une extension du bâti existant et/ou d'un édicule* technique dont les appareils sont masqués par la hauteur de l'acrotère, si et seulement si elles sont de manière cumulative :

- placées uniquement sur le pan arrière des toitures existantes, côté jardin ou cœur d'ilot ;
- ne donnent pas sur l'espace public et ne sont pas visibles depuis ce dernier ;

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

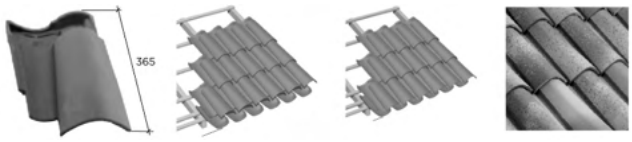
Les stores et toiles sont de couleur unie.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025 / TOITURES
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.6.2 MATERIAUX

2.6.2.1 COUVERTURE EN TUILE

Pour les couvertures en tuile, la couverture doit être réalisée en tuile de terre cuite creuses (tiges de botte), de tons mélangés (sauf vieillis, brunis, noirs, anthracites et teintes sombres) brouillés, posées sans ordre. Les courants à fond plat sont autorisés mais la tuile d'égout doit être obligatoirement ronde. A défaut, sont autorisées les tuiles canal de type S à grande onde se rapprochant au plus près des caractéristiques précitées.



pose en gargouille *pose alignée*

Tuile 2/3 Pureau CANAL S Poudenx (pureau de 250 mm) Réf. 112.11

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux (faîtage, égouts, rives).

Les gouttières de forme demi-ronde et descentes d'eau doivent être en zinc ou en présenter un aspect identique. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou l'aluminium ne sont pas autorisés.

L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment, de polyéthylène ondulé ou de tôle ondulée n'est pas autorisé.

Pour les extensions et/ou surélévations de bâtiments existants couverts en tuile mécanique, la couverture en tuile mécanique avec pente adaptée est reconduite.

Interdictions :

- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'une vêture.

- Les imitations des matériaux traditionnels.

- Les revêtements en plastique,

- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies.

2.6.3 SOUCHES DE CHEMINEES :

La souche doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

2.6.4 OUVERTURES EN TOITURE :

La création d'ouvertures en toiture est admise.

Les nouvelles ouvertures prévues doivent s'inscrire en cohérence avec la composition architecturale du reste de l'édifice envisagé (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

2.6.4.1 LUCARNES

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti envisagé.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

2.6.4.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti conçu et en accord avec le type de la construction. Elle doit observer les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut, (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées en partie basse de toiture, à mi-hauteur du pan de toiture ;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat central à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé.

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs.

Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Les châssis de toit, doivent être disposés dans l'axe des baies de façades existantes et à mi-hauteur dans la pente du toit, posés sans saillie par rapport aux tuiles.

Les verrières de type atelier sont autorisées en serrurerie métallique (acier ou aluminium), peinte de couleur foncée mate. Les vitrages doivent être de proportions étroites et allongées verticalement.

Les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3 REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3.1 REGLE GENERALE

Les règles architecturales suivantes comme celles relevant des prescriptions relatives à la restauration des édifices concernent l'ensemble du secteur.

Sauf cas de reconstruction et de manière cumulative, les constructions existantes doivent être entretenues et/ou restaurées* :

- suivant les règles relatives à la typologie des édifices concernés, leurs formes, leurs matériaux,
- en ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre compatibles avec la ou les périodes d'édification de l'immeuble et/ou la période dominante de son édification,
- selon des dispositions architecturales et techniques concourant à assurer et/ou restituer un bon état sanitaire à l'édifice concerné,

Lors de nouveaux travaux sur des bâtiments protégés et/ou non protégés ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement :

- veiller à la reconquête qualitative des matériaux et des ouvrages par la restitution de ces derniers à l'état d'origine le mieux connu et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect,
- assurer cohérence et continuité avec tout ou partie du bâti non concerné par l'intervention.

Des adjonctions motivées par la mise aux normes au regard des différentes dispositions règlementaires en vigueur, sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées de manière cumulative :

- Sous la forme d'un projet architecturé*, et sous réserve d'une intégration harmonieuse au bâti,
- En se référant à la typologie du bâti existant,
- En respectant l'esprit d'origine le mieux connu de la construction et les caractéristiques d'ordonnancement architectural et urbain du cadre bâti existant.

La restauration en l'état d'origine le mieux connu et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect concerne tous les éléments constitutifs de l'ouvrage :

- Volumétrie générale du bâti ;

- Toiture : volumes et matériaux ;

- Façade : ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, matériaux et couleurs ;

- Menuiseries* : matériaux, format, dessin, couleurs ;

- Ferronnerie* et serrurerie* : matériaux et dessins ;

- Vestiges archéologiques et archéologie du bâti ;

- Les éléments d'accompagnement (clôtures, murs, portails, abords paysagers, …) lorsqu'ils forment avec l'édifice protégé un ensemble cohérent de qualité ;

- Les détails d'ouvrage et les décors ;

Avant toute intervention sur la façade d'un immeuble, il convient d'en analyser la composition* et l'ordonnancement*. La qualité architecturale et la valeur patrimoniale d'un immeuble sont notamment fonction de la composition* de sa façade ;

L'ensemble des éléments de symétrie, de partition*, ainsi que les proportions* des différents éléments constitutifs de la composition* de la façade de l'immeuble doivent être conservés* et restaurés*.

Interdictions :

- l'installation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) de même que la méthode du « sarking » d'isolation des toitures par l'extérieur est proscrite sauf concernant :

  - les immeubles récents (deuxième moitié du XX° siècle) et/ou les constructions neuves pour lesquels une proposition inscrite dans le cadre d'un projet d'ensemble peut être autorisée sous réserve d'un apport architectural qualitatif et d'une conservation des éléments architecturaux remarquables (ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, trame, matériaux et couleurs …)
  et/ou
  - les parties d'édifice destinées à être enduites qui le cas échéant peuvent être recouvertes avec un enduit isolant chaux-chanvre adapté ;

- les habillages de façade en matériaux de plaquage et/ou modulaire (brique, ardoise synthétique, carreaux, matériaux de synthèse, plastique sous toutes ses formes, etc.).

Tout projet* architectural envisagé sur un immeuble porté à protéger et/ou non protégé doit nécessairement comporter les informations relatives aux aspects archéologiques et/ou architecturaux permettant une conservation des éléments patrimoniaux du bâti lorsqu'ils sont présents sur l'état existant.

Toute restitution* ou suppression d'éléments patrimoniaux doit faire l'objet d'une justification argumentée basée sur des recherches historiques et/ou scientifiques et/ou techniques.

Les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades existantes et adopte des dispositions architectoniques* susceptibles de les mettre en valeur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

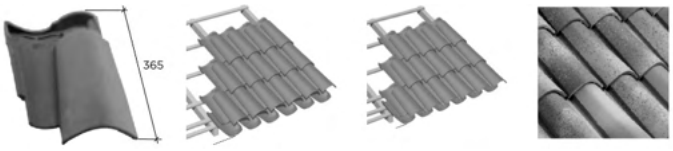
Le projet architectural propose :

- Une composition architecturale empreinte de sobriété, en harmonie avec l'existant et intégrée dans le paysage urbain ;
- La conservation des éléments d'architecture originaux des façades existantes;
- Le repérage des aménagements et des percements dénaturant la composition architecturale d'origine et pouvant être transformés ;
- La cohérence et l'équilibre des modifications, des surélévations et/ou extensions proposés avec les éléments anciens conservés : alignement des baies*, dimension, forme, matériau, couleur…
- Les moyens adaptés de dissimulation des équipements et appareillages techniques comme les divers édicules* inhérents au fonctionnement du cadre bâti.

Les parties d'édifice restaurées suivent les prescriptions relatives aux constructions existantes. Les parties d'édifice crées suivent les prescriptions relatives aux constructions neuves et le cas échéant les prescriptions relatives aux séquences*, composition*, ordonnance* architecturale ou urbaine ainsi que l'ensemble des règles du règlement et du secteur où les projets sont situés.

3.2 IMMEUBLES BATIS NON PROTEGES

Dans le cas d'un remplacement complet d'une couverture existante en tuiles de terre cuite creuses. L'utilisation de tuiles canal dite de type S à grande onde est dans ce cas accepté sous réserve de présenter un aspect similaire aux couvertures en tuile de terre cuite creuses vernaculaires* et dans la limite de 12 tuiles minimum au mètre carré de couverture.



pose en gargouille *pose alignée*

Tuile 2/3 Pureau CANAL S type Poudenx (pureau de 250 mm) Réf. 112.11

3.2.1 SURELEVATIONS ET EXTENSIONS

Les dispositions règlementaires relatives aux surélévations/extensions et/ou reconstructions relèvent du chapitre dédié aux « constructions neuves ».

Les surélévations* et extensions* des édifices non protégés sont autorisées lorsque les projets envisagés ne dénaturent pas la composition* architecturale existante et participent à la valorisation* du patrimoine architectural et urbain. De façon courante, le corps de bâtiment principal aura au maximum R+combles, cependant s'il existe dans la même rue et à moins de 80 m de distance un bâti en R+1 ou davantage, le maximum de hauteur peut éventuellement être porté à R+1+combles.

Les projets* sont réalisés dans le respect et l'équilibre de la composition* architecturale et urbaine existante. Les parties ajoutées sont visibles et lisibles par rapport aux parties anciennes conservées. L'architecture* de création est admise dès lors qu'elle constitue un apport qualitatif intéressant pour l'édifice et le milieu environnant.

Les percements et aménagements dénaturant la façade sont le cas échéant transformés pour retrouver une composition* architecturale cohérente.

Les projets de surélévations et/ou extensions comprises dans une séquence architecturale sont autorisés sous réserve que, de manière cumulative :

- La volumétrie de la surélévation et/ou extension envisagée s'inscrive dans le prolongement du pan de toiture avec la même pente de toit et ne perturbe pas l'épannelage* des façades sur rue et celles vues depuis l'espace public.
- La surélévation et/ou l'extension dans le cas où cette dernière adopte une forme de toit terrasse et/ou à faible pente ne puisse pas dépasser le niveau du faitage existant.

3.3 IMMEUBLES BATIS PROTEGES

Si les édifices portés à protéger, ne peuvent l'être en totalité en raison d'un état de délabrement dûment expertisé, une conservation partielle est envisagée (modénature*, composition*, trame*) où les parties conservées s'intègrent dans un projet qui respecte la composition architecturale des façades protégées et adopte des dispositions architectoniques* susceptibles de les mettre en valeur.

Tout projet* architectural envisagé sur un immeuble protégé doit nécessairement comporter les informations relatives aux aspects archéologiques et/ou architecturaux permettant de :

- reconstituer l'évolution architecturale de l'édifice dès que cela est possible,
- d'identifier au mieux la composition* architecturale d'origine, ou les parties subsistantes des compositions architecturales successives,
- définir les éléments et la composition à restituer.

3.3.1 SURELEVATIONS ET EXTENSIONS

Les surélévations* et extensions* des édifices portés à protéger sont interdites sauf dans les cas d'édifices d'intérêt public et suivant les conditions suivantes de manière cumulative, lorsque :

- Les projets envisagés ne dénaturent pas la composition architecturale existante,
- La partie neuve se différencie par son traitement de la partie existante

Lorsque les projets* satisfont aux conditions précitées, ces derniers sont réalisés dans le respect et l'équilibre de la composition* architecturale et urbaine existante. Les parties ajoutées sont visibles et lisibles par rapport aux parties anciennes conservées. L'architecture* de création est admise dès lors qu'elle constitue un apport qualitatif intéressant pour l'édifice et le milieu environnant.

Les percements et aménagements dénaturant la façade sont le cas échant transformés pour retrouver une composition architecturale cohérente.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA RESTAURATION DES EDIFICES

Les travaux envisagés doivent tenir compte de la composition et de l'état des supports. Avant toute intervention, Il est vivement recommandé de se rapprocher des institutions qualifiées et/ou d'un professionnel qualifié et/ou d'une entreprise qualifiée pour établir un diagnostic technique avancé du bâti ainsi que des possibilités d'interventions respectueuses des ouvrages en place. Toute intervention doit participer à l'amélioration du cadre de vie comme à la valorisation du patrimoine. Le cahier de recommandations architecturales précise les modes d'intervention attendus sur le cadre bâti.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.1 EDIFICES CULTUELS

4.1.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.1.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise.

Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.1.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées en pierre dure sont maintenues et restent apparentes. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.1.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement en adoptant les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

Interdictions :

- La réhabilitation des façades à vocation commerciale ;
- Le percement de portes de garage ;
- La création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants.

4.1.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

Les vitraux sont maintenus dans leurs dispositions d'origine, conservés et restaurés.

4.1.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

La dimension des vitrages et/ou vitraux des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.1.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent n... être vernis, ni peints ton sur ton et doivent être peints selo... la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obl... peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable.

Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits.

Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

4.1.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées. Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.1.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent. Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.1.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.1.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels. Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.1.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.1.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.1.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées. Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.1.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

4.1.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.1.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.1.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.1.8.6 TOITURES TERRASSES

Interdictions :

- Les toitures terrasses et/ou à pente nulle
- Les mirandes et édicules en toiture sauf existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble qui sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.
- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues.

4.1.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture n'est pas autorisée.

4.1.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.1.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.1.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.1.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés sur des maisons pans de bois. Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.1.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.1.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Interdictions :

- L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert,
- La création de souches de cheminées nouvelles,

4.1.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2 MAISONS DE VILLE

4.2.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*...etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.2.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.2.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées différemment et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.2.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.2.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave...etc).

4.2.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, ...) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.2.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.2.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.2.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.2.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.2.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.2.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.2.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.2.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.2.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.2.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.2.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.2.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.2.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.2.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.2.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.2.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.2.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.2.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.2.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.2.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.2.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.2.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3 DEMEURES BOURGEOISES

4.3.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.3.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.3.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.3.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.3.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.3.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.3.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.3.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.3.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.3.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.3.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.3.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.3.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.3.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.3.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.3.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.3.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.3.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.3.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.3.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.3.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.3.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.3.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.3.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.3.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.3.11 GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.3.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.3.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4 IMMEUBLES DE RAPPORT

4.4.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.4.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.4.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées en pierres de taille et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.4.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.4.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.4.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.4.5.2 OCCU...ONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.4.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.4.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.4.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.4.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.4.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.4.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.4.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.4.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.4.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.4.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.4.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.4.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.4.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.4.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.4.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.4.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.4.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.4.11 GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.4.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.4.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5 VILLAS

4.5.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.5.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.5.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées en pierres de taille et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.5.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.5.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.5.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.5.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.5.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.5.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.5.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.5.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.5.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.5.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.5.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.5.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.5.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.5.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.5.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.5.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.5.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.5.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.5.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.5.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.5.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.5.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.5.11 GOUTTIÈRES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.5.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.5.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6 HABITAT RESIDENTIEL RECENT

4.6.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.6.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.6.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées différemment et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.6.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.6.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.6.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.6.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.6.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.6.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.6.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.6.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.6.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.6.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.6.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.6.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.6.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.6.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.6.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.6.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.6.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.6.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.6.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.6.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.6.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.6.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.6.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.6.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.6.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.7 IMMEUBLES COLLECTIFS RECENTS

4.7.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*…etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.7.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.7.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées en pierres de taille et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.7.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.7.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave…etc).

4.7.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.7.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.7.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.7.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.7.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.7.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.7.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.7.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.7.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.7.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.7.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.7.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.7.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.7.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.7.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.7.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.7.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.7.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.7.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.7.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.7.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.7.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.7.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.7.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.8 DEPENDANCES, CHAIS

4.8.1 COMPOSITION DE LA FACADE

La composition est la suivante :

- Le rythme et l'ordonnancement* de la façade sont maintenus.
- Les décors (bandeau*, encadrement de baies, corniche*, fronton*...etc) sont maintenus dans leurs dispositions et restaurés.

4.8.2 RESTAURATION DES FACADES EN PIERRE

Les maçonneries appareillées sont :

- réalisées en pierres du pays assisées,
- jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition :

- De ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm,
- D'être constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être :

- effectués avec des pierres entières,
- constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise. Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées). Dans le cas d'un soubassement* en pierre dure, cette mise en œuvre est maintenue et restaurée, conservée et/ou restituée.

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

4.8.3 RESTAURATION DES FACADES ENDUITES

Les enduits anciens sont préservés tant qu'ils ne portent pas atteinte à l'état sanitaire du bâtiment. Les façades qui ont été dégagées de leur enduit couvrant à l'origine, sont ré-enduites afin de correspondre à leur datation et permettre la protection du matériau de maçonnerie.

La restauration et la réalisation des enduits de façade se font au mortier de chaux naturelle principalement aérienne, en utilisant des sables ocrés tamisés fins et locaux. La finition de l'enduit est lissée, brossée ou talochée fin et présente un aspect homogène et fin.

Toutes les parties de renfort (angle, encadrements d'ouvertures) traitées [illegible] et restent apparentes, l'enduit vient au nu de la pierre. Elles sont rejointoyées au mortier de chaux et, en cas de nécessité, refaites à l'identique dans le même matériau, ou avec des pierres de dureté et de teinte similaires.

Interdictions :

- Les enduits ciments
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades est interdite, sauf enduit traditionnel fibré à l'aide du chanvre ou toute autre fibre compatible avec les techniques anciennes et la perspiration* du mur.

4.8.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement. La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : Le ou les nouveaux percements adoptent les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

En rez-de-chaussée et côté jardin, la réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

4.8.5 MENUISERIES

Toutes les menuiseries sont peintes lorsqu'elles sont en bois et/ou en métal et doivent être de même tonalité sur l'ensemble de la façade (fenêtre, contrevent/persienne, portes d'entrée, porte cochère, porte de cave...etc).

4.8.5.1 FENETRES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, ...) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées. Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée. Afin de maintenir la qualité des bâtiments, le profil et les sections sont le plus proche possible de l'état originel. La fenêtre suit la forme du linteau.

La restauration se fait selon des traces anciennes de couleurs si elles sont présentes ou à défaut en utilisant une peinture naturelle, par exemple à base d'huile de lin et de terres colorantes naturelles (ocre rouge, vert d'eau ou bleu clair…), ou une peinture microporeuse (cf. nuancier en annexe du cahier des dispositions générales).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés ;
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit ;
- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

En cas de remplacement, les fenêtres sont à deux vantaux ouvrant à la française. Aucune fenêtre grand-jour n'est autorisée, exception faite des fenêtres de petites tailles qui peuvent être traitées avec des vitrages sans partition.

Les petits bois rapportés à l'extérieur à minima sont autorisés

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Concernant les menuiseries patrimoniales encore existantes, il est possible d'étudier l'installation :

- du double vitrage si le châssis ancien le permet.
- du survitrage à l'intérieur.
- des verres par un vitrage performant sur les châssis anciens bois ou métalliques.
- d'une seconde menuiserie à l'intérieur, à l'arrière de la menuiserie ancienne, et sans partition de vitrage afin d'être le moins visible possible de l'extérieur.

4.8.5.2 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;
- Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Les contrevents battants en bois : demi-persiennes en rez-de-chaussée et persiennes à l'étage sont maintenus et refaits à l'identique. Le maintien des persiennes amovibles est souhaitable. Des systèmes de mécanisation des volets battants existants peuvent être mis en place.

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Interdictions :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits. Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.8.5.3 PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les linteaux sculptés, les décors des vantaux, les perrons en pierre sont maintenus et restaurés à l'identique.

Les portes d'entrée sont à imposte en partie haute et panneau de bois pleins avec décors. Les impostes sont parfois dissociées par un linteau droit en pierre. Ces mises en œuvre sont maintenues et refaites à l'identique.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales

Interdictions :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

4.8.5.4 PORTES COCHERES

Les portes cochères sont maintenues à deux vantaux et en bois. Lorsqu'un décor existe, il est maintenu et restauré à l'identique. Les ouvertures piétonnes sont maintenues lorsqu'elles existent.

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe.

Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

4.8.5.5 OUVERTURES DE CAVE

Les soupiraux et ouvertures de caves sont maintenus et restaurés. L'occultation des soupiraux est interdite.

4.8.6 FERRONNERIES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels.

Les ferronneries en fer forgé des portes (heurtoirs, serrures) et des garde-corps sont maintenues. En cas de restitution, elles sont remplacées par la reproduction des éléments anciens. Le choix de la teinte est effectué dans une gamme de couleurs sombre mate : gris, vert, rouge très sombre, brun ; ou un gris moyen ou un vert moyen.

Interdiction :

- L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries ;

4.8.7 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier. Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier. Les ferrures des contrevents et persiennes sont peintes dans la teinte du support.

Les vitrages finition miroir sont interdits.

4.8.8 TOITURE ET COUVERTURE

Les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*. Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction.

Interdiction :

- Les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- Les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

4.8.8.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture. Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

4.8.8.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, sont de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.8.8.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

4.8.8.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

4.8.8.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné. Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

4.8.8.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions suivantes. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

Interdictions :

- L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.
- Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

4.8.9 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

4.8.9.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

4.8.9.2 FENETRES DE TOIT

L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle suit les règles suivantes :

- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé. En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs. En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture. Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

4.8.10 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

4.8.10.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

4.8.10.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

4.8.10.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, posé en gargouille ou aligné, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*.

Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés (cas des maisons pans de bois) Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture et les arêtiers* doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

4.8.11 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Interdictions :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

4.8.12 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées.

En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines.

En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

4.8.13 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus.

Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique.

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture.

Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré.

Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5 ACCESSOIRES TECHNIQUES ET ENERGIES RENOUVELABLES

5.1 ACCESSOIRES TECHNIQUES

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur au droit du parement et dissimulés derrière un volet peint ou habillage pierre ou coffre métal peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

L'installation directement visible depuis l'espace public des antennes, paraboles et de l'ensemble des accessoires techniques n'est pas autorisée.

5.1.1 EDICULES, GAINES ET FOURREAUX

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, fourreaux doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture. Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré. Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

5.1.2 BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées et/ou dissimulées avec soin dans la porte d'entrée, la façade ou la clôture, ou être regroupées dans un hall d'entrée (habitat collectif, bâtiment abritant plusieurs entreprises, etc.).

5.1.3 COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets extérieurs de distribution doivent être regroupés et encastrés dans le mur de façade ou la clôture. L'encastrement doit être soigné : le calfeutrement doit être réalisé avec le même matériau et la même mise en œuvre que l'existant. Il ne doit pas sectionner ou interrompre des éléments de modénature (bandeau, moulures, etc.).

En aucun cas les coffrets ne doivent être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la maçonnerie.

5.1.4 POMPES A CHALEUR, CLIMATISEURS, CITERNES DE RECUPERATION D'EAUX PLUVIALES

Les appareils et les éléments techniques associés doivent être :

- soit intégrés dans le volume bâti ;
  - dans ce cas, l'intégration des grilles de ventilation doit être parfaitement assurée en façade : emplacement, qualité des matériaux, dimensions, proportions, etc. ;

- soit installés au sol et masqués par un écran (coffre en bois finition brute ou peinte, écran en bois naturel, haie...).

5.1.5 ANTENNES, PARABOLES

Les antennes et paraboles ne doivent en aucun cas être fixées sur les façades.

Elles doivent être intégrées dans les combles.

Les antennes qui ne sont plus en service doivent être déposées à l'occasion d'une intervention sur la couverture.

5.1.6 ACCESSOIRES TECHNIQUES D'EVACUATION

Les accessoires techniques d'évacuation tels que les ventouses des chaudières, les sorties de ventilation et tout appareillage apparenté doivent être intégrés harmonieusement au cadre bâti.

Un conduit « ventouse » ne doit pas déboucher directement en façade sur rue. Il doit être soigneusement intégré à l'architecture comme à la composition de la façade. La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

Si la pose d'un nouvel équipement nécessite un conduit de ventilation, celui-ci doit être installé dans un conduit de cheminée existant. En cas d'impossibilité technique, la sortie de ventilation doit émerger sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs, récepteurs de télévision ou autres équipements techniques sont obligatoirement intégrés à la façade sur cour et dissimulés derrière un coffre.

5.1.7 RECUPERATEURS D'EAU PLUVIALE ET COMPOSTEURS

L'implantation de récupérateurs d'eau pluviale et/ou de composteurs et/ou équivalents doit être effectuée de manière non visible depuis l'espace public et/ou pourvus de masques occultant en bardage bois et/ou panneaux bois ou métal peint (cf. nuancier).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.2 ENERGIES RENOUVELABLES

5.2.1 POTENTIEL SOLAIRE

Les conditions permettant d'autoriser l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques sont établies sous réserve de l'absence d'impact visuel depuis l'espace public, en façade sur rue et/ou en pignon.

Les panneaux solaires thermiques doivent être implantés sous couverture en priorité ou à défaut selon les conditions suivantes valables pour tout type de panneaux solaire thermique et/ou photovoltaïque et/ou autres : Ils sont installés en priorité au sol et/ou en couverture d'une annexe (car-port, pergola, véranda, abri de jardin…).

En cas d'impossibilité, le dispositif technique peut être installé en couverture de l'édifice principal. Quel que soit le cas de figure, le dispositif technique (panneaux, support et accessoires techniques divers) doit satisfaire de manière cumulative aux conditions suivantes :

- Pour les toitures à pans, ils sont :

- Disposés sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public et ne donnant pas sur celui-ci ;
- Développés sur une emprise maximale d'1/3 de la surface du pan de couverture pour une installation sur un bâtiment principal ;
- Installés en partie basse de versant et éloignés d'au moins 20 cm des bords latéraux du pan du toit ;
- Regroupés en une seule bande d'installation pour une installation sur bâtiment principal ;
- Inclinés suivant la même inclinaison que la toiture support et composent avec les différents châssis existants ;

- Pour les toitures terrasses, à très faible pente, les pergolas, et les car-ports ils sont :

- Installés sur support inclinés ou à l'horizontal ;
- Développés dans l'emprise de la couverture sans dépasser le relevé d'acrotère et/ou l'écran de masquage et/ou la rive de toit en bois ou métal peint à réaliser pour les pergolas et les car-port ;

Les dispositifs et leurs accessoires adoptent des finitions noires et sans présenter de surfaces disposant de caractéristiques réfléchissantes (chromes, galva…etc) et/ou vernies compris matériaux équivalents et/ou présentant des dispositions similaires à ceux précités.

Les tuiles solaires sont autorisées sous réserve d'être :

- Installées uniquement sur une annexe et/ou un édifice non protégé
- Disposées sur un pan de couverture ne donnant pas directement sur l'espace public
- D'une teinte rouge brun au format canal grande ondes et/ou de teinte et de format similaire à la couverture d'origine,

Interdictions :

- L'installation de ce type de dispositifs techniques et/ou équivalents pour les bâtiments protégés,

5.2.2 POTENTIEL EOLIEN

L'installation d'éolienne est proscrite.

5.2.3 POTENTIEL GEOTHERMIQUE

L'installation de dispositifs techniques nécessaires à l'exploitation géothermique est autorisée.

5.2.4 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Une proposition inscrite dans le cadre d'un projet d'ensemble peut être autorisée sous réserve d'un apport architectural qualitatif.

Tous les éléments de patrimoine architectural, urbain et paysager doivent être maintenus (ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, trame, matériaux et couleurs …).

Les habillages de façade en matériaux de plaquage du type brique, ardoise synthétique, carreaux, matériaux de synthèse, plastique sous toutes ses formes et tout matériau disposant de propriétés réfléchissantes et/ou vernies sont interdits, compris matériaux équivalents et/ou présentant des dispositions similaires à ceux précités.

L'isolation par l'intérieur est encouragée comme l'utilisation d'enduits nativement isolants et perspirants* qui sont réservés au cas de surfaces destinées à être enduites (cf. nuancier).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6 REGLES RELATIVES AUX ANNEXES, BASSINS, JARDINS ET CLOTURES

Interdictions :

L'utilisation de matières plastiques et/ou synthétiques et/ou composites et/ou présentant des propriétés équivalentes ;

6.1 JARDINS D'HIVER ET VERRIERES

La création de nouvelle verrière et/ou jardin hiver peut être autorisée sur les façades visibles depuis l'espace public selon la typologie bâtie rencontrée et la qualité du projet (proportions, trame, modénature, détails, ...). La structure doit être en bois ou en métal, finition brute ou peinte (cf. nuancier). La toiture peut adopter une couverture :

- En tuiles de terre cuite creuse type tige de botte ou type canal S à grande onde, la couverture lorsque elle est réalisée en tuile doit reprendre la pente du bâti existant ;
- En verre transparent ;
- En zinc à joint debout ou à tasseaux ;
- A faible pente et végétalisée ;

Interdictions :

- Les toitures en polycarbonates, matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou approchant.

Les jardins d'hiver et/ou verrières existantes de facture vernaculaire et issues de l'état d'origine le mieux connu du bâti sont restaurées à l'identique et/ou en présentent l'aspect.

6.2 BASSINS DE BAIGNADE

Les piscines et bassins sont autorisés sous réserve d'être positionnés dans l'espace privatif du jardin, ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier. Toute piscine et/ou bassin de baignade et/ou équivalent doit :

- S'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin et être conçu comme un bassin de jardin avec une margelle en pierre ou en bois ;
- Dans le cas d'une piscine partiellement enterrée et/ou hors sol disposer d'un tablier de parement qui doit être prévu en bardage bois ou en pierre ;
- Disposer d'un revêtement des parois du bassin de couleur foncée (gris ou vert) ou de couleur sable ;

Dans le cas d'une piscine couverte, le volume doit être conçu comme une extension du bâtiment principal à la manière d'une verrière ou d'un jardin d'hiver.

Interdictions :

- Les revêtements des parois du bassin de couleur bleue ;
- Les couvertures en dôme ou en tunnel ;

6.3 PERGOLAS

Les pergolas sont autorisées sous réserve d'être conçues comme un prolongement du cadre de vie intérieur et de s'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin.

Les pergolas doivent :

- Etre positionnées sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier ;
- Etre en bois ou métal, finition brute ou peinte (cf. nuancier) ;
- Les pergolas dites bioclimatiques et/ou présentant des couvertures vitrées et/ou des caractéristiques similaires ;

6.4 TERRASSES

Les terrasses privatives doivent :

- S'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin et être conçue comme un prolongement du cadre de vie intérieur ;
- Etre positionnées au pied des façades ne donnant pas sur l'espace public et rester non visible depuis ce dernier ;
- Ne pas dépasser 15 m² de surface d'emprise ;

Les terrasses minérales doivent être en pierre de dallage ou en pavage pierre mais peuvent adopter un platelage en bois massif ;

6.5 ABRIS DE JARDINS ET GARAGES

Les abris de jardin et/ou les garages doivent composer avec l'habitation et son jardin pour constituer un projet architectural d'ensemble cohérent.

6.5.1 ABRIS DE JARDINS

L'abri de jardin n'est pas destiné à l'habitation ou s'entendre comme tel : il sert à l'usage du jardin et à son entretien. L'implantation de l'abri de jardin doit pouvoir être installé en limite de jardin et/ou limite parcellaire et couvert par une toiture à un seul pan de préférence. Le parement de l'abri doit être en bardage bois à lames verticales. Les produits du commerce sont autorisés uniquement dans le cas où ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils doivent être peints (cf. nuancier) ou laissés en finition brute sans pour autant être lasurés et/ou vernis. **Interdictions :**

- Les abris préfabriqués de type précaire ;
- Les constructions via madriers ou fustes ;
- Les écritures architecturales relevant du chalet et/ou hors contexte local ;
- Les revêtements en plastique, les matériaux plastiques et/ou synthétiques, le bois vernis ou lasuré, la tôle métallique ;
- Les bardages horizontaux ;
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.) ;
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies ;

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

6.5.2 GARAGES

Les garages isolés sont destinés au stockage de matériel et au stationnement de véhicules. Le garage doit s'inscrire en harmonie avec l'édifice principal le jardin et les abords. Le garage relève des prescriptions architecturales relatives aux constructions neuves.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.6 CLOTURES ET PORTAILS

6.6.1 DISPOSITIFS DE CLOTURES EXISTANTS

Les dispositifs de clôtures qui se distinguent par la qualité de leur ouvrage (grilles en fer forgé avec frises, brindilles ou chardons notamment) et/ou leur caractère vernaculaire doivent être maintenus conservés et restaurés à l'identique ou en présenter l'aspect sauf contraintes du PPRI (plan de prévention du risque d'inondation).

Dans le cas d'une démolition partielle nécessaire pour un accès sur la parcelle, elles doivent être restituées avec les mêmes matériaux que la clôture existante et/ou présenter des qualités architectoniques équivalentes.

Les murs de clôtures vernaculaires* doivent être conservés et restaurés suivant les dispositions existantes de ces ouvrages.

Dans le cas d'une construction dont les dispositifs de clôtures et/ou portails ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement et/ou d'une transformation non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondant pas au règlement, leur changement pour des dispositifs de clôtures et/ou portails dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des éléments d'origine (mur, muret, portail, clôture…etc).

6.6.2 DISPOSITIFS DE CLOTURES FUTURS

Quel que soit la localisation du dispositif de clôture (donnant sur l'espace public et/ou limites séparatives) Ne sont pas autorisés :

- Les clôtures et portails en matériaux issus de l'industrie pétrochimique type matériau plastique et/ou synthétique et/ou en matériaux composites et/ou équivalents ;
- Les clôtures en plaques de béton, palplanches de béton et/ou éléments de béton préfabriqués ;
- Les clôtures en grillage rigide soudé ainsi que son remplissage par des dispositifs de type lames insérées en interstice ;
- les éléments de clôtures préfabriqués pleins, type panneaux industriels pour tout type de matériau ;
- les grillages souples s'ils ne sont pas doublés d'une haie mélangée et/ou de plantations non mono-spécifiques (cf. palette végétale) ;
- les brise-vues du type toiles coupe-vent, brandes et/ou tout type de matériau formant un écran opaque uniforme et/ou continu et/ou présentant des propriétés vernies et/ou réfléchissantes ;

Les dispositifs de clôture végétale vernaculaires*, lorsqu'ils existent ou ont existé, sont reconduits dès que cela est possible.

6.6.3 DISPOSITIFS DE CLOTURES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures à l'alignement sur rue doivent respecter la composition bipartite ou tripartite des clôtures traditionnelles, les rythmes horizontaux et verticaux qui participent à la qualité de l'ouvrage.

Elles sont composées :

- d'un soubassement ;
- d'une partie courante (grille ou maçonneries traditionnelles) ;
- et le cas échéant d'un couronnement (dans le cas d'une composition tripartite) ;

La création des clôtures donnant sur l'espace public doit respecter les points suivants :

- Toute clôture doit être implantée à l'alignement de la parcelle, en limite de propriété donnant sur l'espace public, dans un style cohérent avec le bâti qu'elle accompagne.
- Les piliers et poteaux en pierre sont à conserver, restaurer et/ou à remplacer lorsqu'ils sont présents,
- Les murs et murets sont en pierre calcaire ou en maçonnerie enduite avec couvrement en pierre calcaire.
- La hauteur des murets et murs bahuts est comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils sont surmontés d'une grille en métal ou en bois, de la couleur noir ou d'une teinte sombre ou neutre.
- Les portails et les grilles sont de la même couleur (noir ou sombre).
- Les murs de clôture ont une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre sauf situation existante différente qu'il convient dès lors de respecter et reconduire.
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- Une clôture végétale de type haie taillée en doublement des murs ou murets est autorisée.

Les grilles de clôtures doivent rester ajourées. Les festonnages* en tôle, en bois, acier ou en aluminium placés côté jardin (barreaudage visible côté rue) sont autorisés. Un retrait au niveau du soubassement et de la traverse haute assurera un minimum de perméabilité visuelle sur la végétation du jardin.

6.6.4 DISPOSITIFS DE CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives peuvent être grillagées par grillage souple à partir du moment où ce dernier est doublé par une haie et/ou tout type de cortège végétal permettant d'assurer un écran visuel continu (les espèces végétales connues pour leur caractère invasif et/ou toxiques et/ou exotiques sont proscrites). La hauteur des clôtures non grillagées est limitée à 1,80 mètre. Sont autorisés :

- La maçonnerie en pierre ou enduite dont la couleur reprendra les teintes du cadre bâti ;
- Le bois massif à lames et traité ;
- les barreaudages avec festonnage* éventuel en acier ou en bois finition brute ou peinte de couleur sombre ou neutre.
- la création de clôture bois à claire voie ou en réinterprétation du bardage traditionnel local sous réserve d'un apport qualitatif et s'inscrivant dans un projet d'ensemble architecturé.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

6.7 PLANTATIONS EN LIEN AVEC LE CADRE BATI

Les plantations destinées à croître au pied des façades des bâtiments sont autorisées sous réserve du respect des règles suivantes :

- Elles ne doivent pas entraîner de dommages structurels ni compromettre l'état sanitaire de l'existant;

- Elles ne doivent ni altérer, ni dissimuler la composition ou le décor des façades pour le patrimoine bâti protégé identifié au plan règlementaire.

- Les pieds ne doivent pas être placés devant des éléments de décors (pilastres, soubassement en pierres de taille...);

- Les pieds ne peuvent pas être situés devant des ouvertures en pied de façades (soupiraux) ni les obstruer;

- Les essences doivent être choisies parmi les plantes ayant un système racinaire ne pouvant pas entraîner de désordres sanitaires sur les façades ou pieds d'immeubles et ne pas appartenir à des familles d'espèces connues pour leur caractère invasif et/ou toxique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI ET AUX ESPACES VACANTS

7.1 REGLES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

7.1.1 QUALITE ET PERMEABILITE

L'espace urbain doit être traité avec des matériaux qualitatifs : bordures, caniveaux en pierre ou ton pierre, sols dallés ou pavés, enrobés grenaillés, béton désactivé, sols damés, mélange terre-pierre ou tout autre matériau équivalent. L'aménagement doit limiter les matériaux imperméabilisant le sol empêchant l'écoulement des eaux et son transfert dans le sol.

7.1.2 MOBILIER ET SIGNALETIQUE

Les éléments de mobilier et de signalétique doivent être intégrés dans la composition urbaine et paysagère. Ils doivent former un ensemble stylistique homogène et doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public, préserver les perspectives urbaines et paysagères,

7.1.3 ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public est à intégrer dans un plan général d'aménagement qui tient compte des énergies renouvelables. L'objectif consiste à tenir compte à la fois de la qualité des ambiances, de la mise en valeur du patrimoine, de la sécurité des espaces et de la réduction des charges en utilisant des sources économes en énergie. Un intérêt particulier doit être porté à la pollution lumineuse par l'étude d'un meilleur rapport d'efficacité entre le nombre de points lumineux, leur implantation et orientation, leur durée de fonctionnement et leur puissance effective.

Les mâts d'éclairage doivent être proportionnés au gabarit urbain, à leur usage (l'avantage doit être orienté vers celui des piétons). L'éclairage doit être orienté vers le sol.

7.1.4 AIRE DE COLLECTE ET DE TRI DES DECHETS

Des aires de collectes et de tri des déchets doivent être organisées dans un projet global d'aménagement des espaces publics en privilégiant l'enfouissement des containers ou à défaut leur intégration paysagère dans l'espace urbain.

7.1.5 AIRES PUBLIQUES DE STATIONNEMENT

Tout projet de stationnement public doit faire partie d'un plan d'ensemble qualitatif. Son aménagement est un élément de valorisation de l'espace public.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

7.1.6 RESEAUX - INSTALLATIONS TECHNIQUES

L'installation et l'extension des réseaux doivent se faire dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.

Les réseaux électriques et télécommunication doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des fourreaux fixés sur les façades.

La desserte par les réseaux, qu'il s'agisse des alimentations (eau, électricité, téléphone, ...) ou des évacuations (assainissement) doit s'effectuer de la façon la plus discrète possible :

- La traversée de rue doit s'effectuer en souterrain.
- Les gaines, fourreaux, fils apparents sur les façades doivent être peints.
- Les transformateurs doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Les coffrets EDF/GDF- Eaux doivent être encastrés en partie basse des façades et doivent être dissimulés derrière un volet en bois, en harmonie avec le traitement de la façade.
- L'impact visuel de mini-éoliennes tend à dégrader l'image patrimoniale. Il est donc interdit d'en installer dans le périmètre du SPR.
- L'implantation des pylônes hertziens et d'éoliennes est interdite.

7.1.7 PLANTATIONS ET VEGETAL

Lorsqu'elles existent, les plantations doivent respecter une palette végétale propre au caractère du lieu. Les arbres existants doivent être conservés et les essences traditionnelles locales replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité.

Le caractère naturel par la préservation d'une végétation endémique doit être maintenu et renforcé.

Les cheminements dans les espaces naturels doivent être réalisés de manière à ne pas perturber l'écosystème existant.

Toute plantation de plantes invasives avérées est interdite.

7.1.8 PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Le maintien du couvert végétal est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

Les continuités écologiques sont à protéger et à conforter.

Les milieux humides et leur biodiversité doivent être protégés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

7.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

7.2.1 AIRE DE CIRCULATION ET BANDES PIETONNES

Les sols doivent être traités sous forme de pavages, de dallages en pierre, de revêtements perméables, de sols damés, mélange terre-pierre, enrobé grenaillés ou tout autre matériau équivalent, notamment pour les aménagements des places et des parvis comme des bandes piétonnes situées en limite des bandes dédiées à la circulation automobile.

Les bandes de circulation dédiées aux automobiles doivent adopter un revêtement adapté à leur destination et leurs spécifications techniques tout en respectant les teintes d'ensemble de l'espace public dans lequel elles sont prévues.

L'emploi de matériaux autres est admissible sous réserve que leur aspect et leur couleur soient au minimum proche de celui de la pierre, soit par emploi direct soit par l'emploi d'un matériau d'apparence similaire.

Le traitement des bordures doit être réalisé en cohérence avec le matériau de revêtement de sol choisi, soit par :

- l'emploi d'un matériau d'apparence similaire, soit par l'emploi d'une bordure ouvragée de manière à ne pas être perceptible en surface de sol.
- l'emploi de matériaux autres, admis sous réserve que leur aspect et leur couleur soit proche de celui de matériaux naturels de type pierre, terre cuite, métal en finition brute (bleui, corten…) ou bois de teinte naturelle.

7.2.2 AIRES DE STATIONNEMENT LIBRES ET NON BATIES

Les choix dans l'aménagement des aires de stationnement libres et non bâties doit être obligatoirement réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement qui reprendra les caractéristiques suivantes :

- La réalisation de plantations, notamment arborées,

- Le respect des arbres en place identifiés au document graphique comme remarquable,

- L'aménagement d'espaces perméables et non circulables au pied des arbres (naturels ou végétalisés)

- La mise en œuvre des revêtements de sols perméables (dalles alvéolées enherbées ou d'un dispositif technique équivalent assurant la perméabilité du sol, mélange terre-pierre, stabilisé) dès que la configuration du site le permet.

7.2.3 SIGNALETIQUE AU SOL

La signalétique et l'ensemble des marquages devant figurer au sol doivent respecter l'intégrité des lieux et leur qualité par un traitement discret et harmonieux dans le respect logique des obligations du code de la route et de la sécurité routière.

7.2.4 RESEAUX ET ECLAIRAGE PUBLIC

7.2.4.1 RESEAUX

L'ensemble des éléments techniques visibles depuis l'espace public et relatifs aux réseaux souterrains (regards, bornes enterrées, etc.) doivent être disposés au sol de telle manière que ces derniers respectent au mieux des principes d'alignements et/ou de symétrie afin de s'inscrire dans un dessin géométrique d'ensemble cohérent.

Les lignes électriques, téléphoniques ou autres (câblage, radio, télévision...) doivent être installées en souterrain ou éventuellement au niveau des corniches et bandeaux des immeubles (câbles dissimulés sous des fourreaux encastrés) à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.

Les compteurs électriques ou autres compteurs doivent être installés à l'intérieur des édifices. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être incorporés discrètement dans les maçonneries et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade. La pose en façade de l'éclairage public est admise à condition de ne pas détruire ou camoufler les éléments de modénature de l'immeuble.

7.2.4.2 LUMINAIRE

Le choix du type de luminaire et des dispositifs divers d'éclairage doit être obligatoirement réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement.

Les dispositifs techniques d'éclairage doivent être le cas échéant intégrés au mobilier urbain et/ou encastrés au sol et/ou doivent être le fruit d'une conception de création s'inscrivant en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site.

Les luminaires les plus énergivores (trop consommateur d'énergie) doivent être remplacés par des modèles plus performants.

Les luminaires choisis doivent être performants, peu énergivores. Ils doivent répondre au minimum aux caractéristiques des luminaires éligibles au Certificat d'Economie d'Energie (CEE). Pour éviter les flux parasites, les luminaires sont équipés de fermeture plane.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8 REGLES RELATIVES AUX FACADES COMMERCIALES

8.1 REGLES

La conception générale des façades commerciales doit :

- Prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de la rue qu'il anime ;
- Nécessite donc l'élaboration d'un plan d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale de l'architecture existante.
- Faire apparaître les matériaux utilisés, leur mise en œuvre, les couleurs projetées, la disposition des enseignes correspondantes.

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leurs dimensions et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées au document graphique du PVAP, et/ou au PLUi et/ou par toute autre réglementation en vigueur.

L'ensemble des éléments constitutifs de la façade commerciale doit répondre à un objectif de conservation et/ou de restitution de l'état d'origine le mieux connu ou s'inscrire dans le cadre d'un projet architecturé respectueux du cadre bâti patrimonial identifié par une écriture architecturale sobre et discrète.

Tout projet concernant les façades commerciales doit être accompagné d'une démonstration justifiée concernant les raisons et les choix définissant le cadre du projet. Cette réflexion doit être assortie d'un argumentaire précis abordant :

- Les conditions des améliorations architecturales et urbaines pour l'ordonnancement de la façade commerciale au regard de l'architecture de l'ensemble de l'édifice et de son état d'origine le mieux connu.

- Une justification historique et technique apportant la preuve de l'amélioration de la cohérence architecturale obtenue, notamment dans l'organisation de l'épannelage, de la volumétrie, des proportions, des traitements des surfaces et dans la composition architectonique de la façade vis à vis de l'édifice dans son état actuel.

Des adjonctions motivées par la mise aux normes au regard de la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées sous la forme d'un projet architecturé assurant une intégration harmonieuse au bâti existant et d'un apport architectural significatif en se référant à la typologie du bâti existant. Le projet doit respecter l'esprit d'origine le mieux connu de la construction.

L'emprise maximum en hauteur de la devanture commerciale ne doit pas dépasser la moitié de l'allège des percements du 1er étage.

Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture doit être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

L'objectif est d'harmoniser les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseignes) ; ceci même s'il est partagé entre plusieurs parcelles. De même, la création d'aménagements uniformes et continus sur plusieurs parcelles n'est pas autorisée dans le cas de bâtiments différents.

Dans le cadre de création de locaux commerciaux, la modification de la façade ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de la construction existante. La modénature existante doit être conservée (corniches, bandeaux, encadrements).

L'accès aux étages doit être conservé et incorporé dans le projet présenté et le cas échéant restitué.

La composition d'ensemble de la vitrine commerciale doit prévoir de fractionner les vitrines en autant d'unités que nécessaire en correspondance avec la trame des percements des étages. Il s'agira de définir la devanture, l'emplacement et la forme des baies commerciales en respectant l'architecture de l'immeuble.

L'entrée de l'établissement est autorisée en léger retrait pour faciliter le traitement de l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite), sous réserve d'une prise en compte fine et argumentée du contexte patrimonial.

La différenciation des accès du commerce et de l'habitation sans bloquer l'accès aux niveaux d'étages constitue la règle générale. Il s'agira de respecter les alignements et la trame des percements de façade en organisant la/les devantures en accord avec les descentes de charges de l'ensemble de la façade.

Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées doivent exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade peut être imposée.

8.1.1 DEVANTURE EN APPLIQUE

La réalisation d'une devanture en applique correspond à la réalisation d'un ensemble menuisé constitué d'un coffrage plaqué sur la façade de l'immeuble et protégé par un solin en zinc. Les devantures en applique sont constituées d'un coffrage en bois à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries (cf.nuancier) ou relevant d'une composition d'architecturée reprenant ces principes.

8.1.2 DEVANTURE EN FEUILLURE

La réalisation d'une devanture en feuillure correspond à la réalisation d'un ensemble menuisé établi à l'intérieur et en retrait des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ce cas, les piédroits et linteaux, maçonnés et enduits, sont alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.2 COMMERCES EXISTANTS

8.2.1 STORES ET BANNES

Les stores et bannes ne sont autorisés que s'ils n'altèrent pas le rythme des percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Les stores doivent prendre en compte la composition et les caractéristiques des façades à vocation commerciale. Ils sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée – au-dessus des baies et en dessous du plancher du 1er étage, à condition d'être individualisés par percement.

Pour une devanture en applique, les stores ou bannes sont implantés soit à l'intérieur des tableaux de la vitrine soit au-dessus de celle-ci, sans être plus large que la devanture.

Pour une devanture en feuillure, les stores ou bannes sont situés soit à l'intérieur des tableaux de la baie, soit au même nu que la devanture.

L'implantation des stores doit respecter la composition et les caractéristiques de la façade et les logiques de confort thermique et solaire. Ne sont pas autorisés :

- Les stores banne sur façades donnant au nord.
- Les stores continus sur l'ensemble d'un linéaire de façade.
- Les stores qui débordent de la baie et masquent les éléments architecturaux.
- Les stores et les bannes dans les rues sans trottoir qui ne peuvent les accueillir (cf code de la voirie).
- Les stores dits "corbeille".
- Les stores fixes extérieurs.
- Les encastrements dans les linteaux de pierre, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

Ils sont à projection droite, sans joue, de couleur unie, choisie en harmonie avec la façade (cf. nuancier). Seuls les stores droits avec tringlerie fine sont autorisés. Des caches incorporent le mécanisme et la tringlerie. Les stores sont dissimulés une fois roulés.

Dans le cas de baies à vocation commerciale ou de devantures de bois, les stores doivent être de la largeur de la baie (entre jambages latéraux) disposés en sous face des linteaux droits ; ils doivent être à projection droite ou « tombant » d'une couleur unie choisie en harmonie avec la façade.

Un lambrequin (bavolet) est autorisé, portant indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur du lambrequin qui ne doit pas excéder 0.30cm.

Les inscriptions références doivent faire partie de la banne sans ajout, et sont réalisés par collage ou couture sur les parties verticales uniquement.

8.2.2 ENSEIGNES

Constitue une enseigne toute « inscription forme ou image placée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce.» Les enseignes sont limitées à deux par établissement :

- une enseigne principale (sur la devanture),
- une enseigne secondaire en drapeau (perpendiculaire à la façade).

Les enseignes peintes directement sur la façade sont interdites à l'exception de « réclame ancienne » peintes sur murs en pierres.

8.2.2.1 ENSEIGNES PRINCIPALES SUR DEVANTURE

Les enseignes principales des devantures doivent être :

- Placées au-dessous du plancher du premier étage ;
- Situées :
  - Pour une devanture en applique, sur le tableau supérieur du coffrage et peintes ;
  - Pour une devanture en feuillure, sur le linteau de la baie de la devanture, réalisées sous la forme de lettres en métal ou bois découpées (30 cm de hauteur maximum) et disposées de manière indépendante en applique, avec un débord maximum de 5 cm dans le cas d'une pose en linteau ;
  - Pour tout type de devanture les enseignes peuvent aussi être peintes, adhésives ou sablées, disposées sur la vitrine elle-même ;
- Constituées d'un assemblage de lettres de 30 cm de hauteur maximum dont l'ensemble est inscrit de manière linéaire entre deux parallèles horizontales et disposer d'inscriptions réalisées dans un graphisme de type classique et sobre (en excluant le "gothique") ;
- Non réfléchissantes et non phosphorescentes ;
- Le cas échéant, éclairées ou rétroéclairées par un éclairage direct.

8.2.2.2 ENSEIGNES SECONDAIRE EN DRAPEAU

Les enseignes en drapeau doivent :

- Etre disposées en limite latérale des façades ;
- Etre positionnées au maximum au niveau du plancher du 1er étage ;
- En saillie, être à 80 cm maxi du nu* du mur de façade ;
- Avoir pour dimension 80x80 cm maxi ;
- Etre découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (métal, bois, etc.) ou contemporains (altuglas, matériaux composites, etc.)
- Etre peintes ou sérigraphiées
- Bénéficier d'un éclairage direct, fixe et non clignotant.

8.2.3 ECLAIRAGE

Les enseignes comme les vitrines sont éclairées par un éclairage direct. Seul le rétroéclairage des lettres d'enseigne est autorisé.

Interdictions :

- Les enseignes de type caisson lumineux en plastique et/ou équivalent ;
- Les lettres lumineuses ;
- Les éléments en rampes de lampes incandescentes ;
- L'éclairage mobile et/ou clignotant.

8.2.4 VITRINES

Les vitrines commerciales (vitrage et structure porteuse) doivent présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait doit, dans la mesure du possible, se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne peut être inférieur à 10 cm. La structure (potelets et parecloses) se développe à l'intérieur du commerce et les bois sont rapportés à l'extérieur du vitrage.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

8.2.5 DISPOSITIFS ET GRILLES DE PROTECTION

Les dispositifs de protection font partie intégrante de la vitrine et doivent respecter les mêmes préconisations que les autres éléments constituant la façade commerciale. A ce titre, ils doivent être considérés comme des éléments décoratifs et s'inscrire dans l'architecture de la façade.

Les dispositifs de protection sont implantés à l'intérieur de la vitrine sans occulter complétement la vue sur la devanture.

Les grilles métalliques de protection ajourées (mailles, tôle micro perforée) peuvent être disposées à l'intérieur des locaux. Elles doivent être soit en métal galvanisé, soit peintes en noir.

Les coffres peuvent être posés dans l'épaisseur du mur ou à l'intérieur du local.

Interdictions :

- Les grilles et caissons en saillie et/ou qui masquent les éléments architecturaux ;
- Les rideaux roulants métalliques opaques
- Les grilles métalliques disposées en façade rez-de-chaussée des commerces à l'extérieur des locaux

8.2.6 RESEAUX

Les canalisations doivent être situées à l'intérieur de l'immeuble.

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

Seules les canalisations d'évacuation des eaux pluviales peuvent être apparentes en façade.

Seuls sont tolérés les réseaux pour l'éclairage public en façade.

Les canalisations apparentes en façade pour l'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées sont interdites.

8.2.7 CLIMATISEURS ET BOITIERS TECHNIQUES

L'installation des climatiseurs et des boitiers techniques doit être pensée en même temps que la devanture commerciale afin de les intégrer le plus harmonieusement possible. Ils doivent être implantés à l'intérieur ou derrière une fenêtre non utilisée, ou une imposte, avec grille ou persienne en façade en pied de devanture, en allège dans l'encadrement d'une baie ou dans les combles de l'immeuble. Des aménagements simples peuvent les masquer, tels que des éléments constitués de grilles perforées à maille fine.

Les grilles éventuelles sont traitées et peintes de la même couleur que la devanture ou dans le ton de la façade, selon l'emplacement choisi.

Les climatiseurs et les boitiers techniques en saillie et/ou apparent en façade visibles de l'espace public sont interdits.

8.2.8 COFFRETS DE COMPTAGE

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

Les volets en matériau plastique et/ou synthétique destinés aux coffrets de comptage sont interdits.

8.2.9 TERRASSES

Les terrasses doivent :

- Faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble en harmonie avec l'aménagement de l'espace public ;
- Etre cohérentes avec l'architecture du bâtiment dans lequel elles s'insèrent et entre elles (nature et couleur des matériaux) dans le cas de terrasses mitoyennes ;
- Réalisées en matériaux naturels ;
- Etre végétalisées dès que possible ;

Les matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou équivalents sont interdits.

8.3 CREATION DE COMMERCES

8.3.1 HANGARS COMMERCIAUX

Les hauteurs de ces grandes surfaces commerciales implantées en particulier le long des boulevards ne doivent pas créer de rupture avec les constructions avoisinantes.

Les grandes surfaces lisses sont interdites : Un effet de texture est nécessaire pour limiter l'impact visuel. Ces textures sont liées au matériau et à son mode de mise en œuvre (claire-voie, avancées et retraits, emplois d'éléments finis comme des bardeaux, etc.).

Les matériaux utilisés pour ces immeubles commerciaux doivent avoir une finition mate, les laquages brillants sont interdits. Les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois sont interdits.

Les grandes surfaces vitrées sont utilisées avec modération. Des brise-soleils non brillants peuvent être utilisés afin d'atténuer les reflets occasionnés par ces surfaces. Les façades intégralement vitrées sont autorisées lorsqu'elles sont équipées de brise-soleils.

8.3.2 TRANSFORMATION DE COMMERCES EN HABITATION

Le changement d'affectation du rez-de-chaussée peut être refusé s'il ne permet pas d'améliorer la composition d'ensemble de la façade.

Dans le cas d'un immeuble et/ou d'une devanture de qualité, le projet de transformation conserve la devanture en place en y intégrant harmonieusement des éléments domestiques (fenêtres, portes, occultations). Les enseignes anciennes de qualité doivent être conservées et/ou restituées.

L'ensemble des menuiseries doit être en bois peint (cf. nuancier)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

SITE **P**ATRIMONIAL **R**EMARQUABLE

Plan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

REGLEMENT

SECTEUR BERGES DE DORDOGNE

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET PROJET	APPROBATION
ELABORATION du SPR	Le	Le	Le

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr

Anne Thevenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr

David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère 33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vue aérienne de la place d'arme de Sainte-Foy-La-Grande, actuelle place Gambetta

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 REGLES RELATIVES AU SECTEUR BERGES DE DORDOGNE 1

1.1 PRESERVER L'ECRIN PAYSAGER 1

1.2 VALORISER LA FACADE URBAINE DES BERGES ET DES QUAIS DE DORDOGNE 1

1.3 PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITES DE PLEIN AIR 1

1.4 INTERDICTIONS RELATIVES AU SECTEUR BERGES DE DORDOGNE 1

2 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI ET AUX ESPACES VACANTS 2

2.1 REGLES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC 2

2.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC 3

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 REGLES RELATIVES AU SECTEUR BERGES DE DORDOGNE

Il regroupe l'ensemble naturel à fort potentiel écologique et paysager du site. Il comprend le secteur des berges de Dordogne dont sa ripisylve et ses abords ainsi que l'ensemble des ouvrages destinés aux activités fluviales comme les quais, les débarcadères, les cales...

Ce secteur a pour objectif de conforter l'image paysagère et naturelle de ce territoire au travers de la protection de cet écrin végétal, de sa biodiversité et du maintien des éléments à forte valeur environnementale. Ce secteur participe aussi à la protection des ouvrages destinés aux activités fluviales ainsi qu'à la valorisation de la façade urbaine de la bastide donnant sur la Dordogne.

Les contraintes naturelles de ce secteur relèvent du risque d'inondation aux abords des berges de la Dordogne. Il s'agit aussi d'en tenir compte par le choix de solutions adaptées au risque comme à l'intérêt de préserver le patrimoine en place et le valoriser dans l'espace urbain et paysager.

Toute intervention sur l'espace public (traitement de sols, mobilier urbain, installation temporaire …) doit être issue d'une réflexion d'ensemble sur la qualité des espaces et s'inscrire dans le cadre d'un projet global qualitatif.

1.1 PRESERVER L'ECRIN PAYSAGER

- Entretenir et valoriser les massifs boisés,
- Maintenir et renforcer la biodiversité,
- Restituer les continuités écologiques,
- Préserver, entretenir et le cas échéant renforcer le couvert arboré,

1.2 VALORISER LA FACADE URBAINE DES BERGES ET DES QUAIS DE DORDOGNE

- Restaurer et mettre en valeur le patrimoine d'usage,
- Préserver, maintenir et restaurer les sols vernaculaires (calades, quais d'embarquement…etc),
- Maintenir et mettre en valeur le mur de l'enceinte urbaine et les accès aux quais,
- Maintenir et favoriser la perméabilité des sols,

1.3 PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITES DE PLEIN AIR

- Autoriser l'installation de structures temporaires (installations artistiques, mobilier, constructions légères…) sous réserve d'une intégration architecturale urbaine et paysagère qualitative,
- Participer à la restitution des articulations et du lien architectural, urbain et paysager des quais et des berges de Dordogne avec la bastide et ses faubourgs dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble reliant les boulevards, les allées coreilhes les quais, les berges et le jardin public.

1.4 INTERDICTIONS RELATIVES AU SECTEUR BERGES DE DORDOGNE

Sont interdits :

- Toute construction dénaturant la physionomie des lieux,
- La démolition et/ou la dénaturation des éléments patrimoniaux protégés repérés au document graphique du règlement et/ou des éléments patrimoniaux découverts et/ou susceptibles de l'être, sauf dans le cas où un risque avéré et dûment expertisé est encouru pour les biens et les personnes,
- L'utilisation de matériaux d'imitation et/ou de récupération dégradés et/ou polluants (éléments amiantés, etc.) et/ou disposant de propriétés réfléchissantes et/ou phosphorescentes,
- L'utilisation de vocabulaire décoratif artificiel étranger au site et/ou anecdotique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2 REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI ET AUX ESPACES VACANTS

2.1 REGLES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

2.1.1 QUALITE ET PERMEABILITE

L'espace urbain doit être traité avec des matériaux qualitatifs : bordures, caniveaux en pierre ou ton pierre, sols dallés ou pavés, enrobés grenaillés, béton désactivé, sols damés, mélange terre-pierre ou tout autre matériau équivalent. L'aménagement doit limiter les matériaux imperméabilisant le sol empêchant l'écoulement des eaux et son transfert dans le sol.

2.1.2 MOBILIER ET SIGNALETIQUE

Les éléments de mobilier et de signalétique doivent être intégrés dans la composition urbaine et paysagère. Ils doivent former un ensemble stylistique homogène et doivent être implantés de façon raisonnée, en recherchant une cohérence et une réduction à minima du nombre d'éléments pour ne pas encombrer l'espace public, préserver les perspectives urbaines et paysagères,

2.1.3 ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public est à intégrer dans un plan général d'aménagement qui tient compte des énergies renouvelables. L'objectif consiste à tenir compte à la fois de la qualité des ambiances, de la mise en valeur du patrimoine, de la sécurité des espaces et de la réduction des charges en utilisant des sources économes en énergie. Un intérêt particulier doit être porté à la pollution lumineuse par l'étude d'un meilleur rapport d'efficacité entre le nombre de points lumineux, leur implantation et orientation, leur durée de fonctionnement et leur puissance effective.

Les mâts d'éclairage doivent être proportionnés au gabarit urbain, à leur usage (l'avantage doit être orienté vers celui des piétons). L'éclairage doit être orienté vers le sol.

2.1.4 AIRE DE COLLECTE ET DE TRI DES DECHETS

Des aires de collectes et de tri des déchets doivent être organisées dans un projet global d'aménagement des espaces publics en privilégiant l'enfouissement des containers ou à défaut leur intégration paysagère dans l'espace urbain.

2.1.5 AIRES PUBLIQUES DE STATIONNEMENT

Tout projet de stationnement public doit faire partie d'un plan d'ensemble qualitatif. Son aménagement est un élément de valorisation de l'espace public.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

2.1.6 RESEAUX - INSTALLATIONS TECHNIQUES

L'installation et l'extension des réseaux doivent se faire dans le respect des caractéristiques architecturales des constructions.

Les réseaux électriques et télécommunication doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des fourreaux fixés sur les façades.

La desserte par les réseaux, qu'il s'agisse des alimentations (eau, électricité, téléphone, ...) ou des évacuations (assainissement) doit s'effectuer de la façon la plus discrète possible :

- La traversée de rue doit s'effectuer en souterrain.
- Les gaines, fourreaux, fils apparents sur les façades doivent être peints.
- Les transformateurs doivent être intégrés dans les volumes bâtis.
- Les coffrets EDF/GDF- Eaux doivent être encastrés en partie basse des façades et doivent être dissimulés derrière un volet en bois, en harmonie avec le traitement de la façade.
- L'impact visuel de mini-éoliennes tend à dégrader l'image patrimoniale. Il est donc interdit d'en installer dans le périmètre du SPR.
- L'implantation des pylônes hertziens et d'éoliennes est interdite.

2.1.7 PLANTATIONS ET VEGETAL

Lorsqu'elles existent, les plantations doivent respecter une palette végétale propre au caractère du lieu. Les arbres existants doivent être conservés et les essences traditionnelles locales replantées en cas d'abattage pour raison sanitaire ou de sécurité.

Le caractère naturel par la préservation d'une végétation endémique doit être maintenu et renforcé.

Les cheminements dans les espaces naturels doivent être réalisés de manière à ne pas perturber l'écosystème existant.

Toute plantation de plantes invasives avérées est interdite.

2.1.8 PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

Le maintien du couvert végétal est un facteur de préservation de la flore et de la faune (préservation des habitats et maintien des corridors écologiques).

Les continuités écologiques sont à protéger et à conforter.

Les milieux humides et leur biodiversité doivent être protégés.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

2.2.1 AIRE DE CIRCULATION ET BANDES PIETONNES

Les sols doivent être traités sous forme de pavages, de dallages en pierre, de revêtements perméables, de sols damés, mélange terre-pierre, enrobé grenaillés ou tout autre matériau équivalent, notamment pour les aménagements des places et des parvis comme des bandes piétonnes situées en limite des bandes dédiées à la circulation automobile.

Les bandes de circulation dédiées aux automobiles doivent adopter un revêtement adapté à leur destination et leurs spécifications techniques tout en respectant les teintes d'ensemble de l'espace public dans lequel elles sont prévues.

L'emploi de matériaux autres est admissible sous réserve que leur aspect et leur couleur soient au minimum proche de celui de la pierre, soit par emploi direct soit par l'emploi d'un matériau d'apparence similaire.

Le traitement des bordures doit être réalisé en cohérence avec le matériau de revêtement de sol choisi, soit par :

- l'emploi d'un matériau d'apparence similaire, soit par l'emploi d'une bordure ouvragée de manière à ne pas être perceptible en surface de sol.
- l'emploi de matériaux autres, admis sous réserve que leur aspect et leur couleur soit proche de celui de matériaux naturels de type pierre, terre cuite, métal en finition brute (bleui, corten…) ou bois de teinte naturelle.

2.2.2 AIRES DE STATIONNEMENT LIBRES ET NON BATIES

Les choix dans l'aménagement des aires de stationnement libres et non bâties doit être obligatoirement réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement qui reprendra les caractéristiques suivantes :

- La réalisation de plantations, notamment arborées,

- Le respect des arbres en place identifiés au document graphique comme remarquable,

- L'aménagement d'espaces perméables et non circulables au pied des arbres (naturels ou végétalisés)

- La mise en œuvre des revêtements de sols perméables (dalles alvéolées enherbées ou d'un dispositif technique équivalent assurant la perméabilité du sol, mélange terre-pierre, stabilisé) dès que la configuration du site le permet.

2.2.3 SIGNALETIQUE AU SOL

La signalétique et l'ensemble des marquages devant figurer au sol doivent respecter l'intégrité des lieux et leur qualité par un traitement discret et harmonieux dans le respect logique des obligations du code de la route et de la sécurité routière.

2.2.4 RESEAUX ET ECLAIRAGE PUBLIC

2.2.4.1 RESEAUX

L'ensemble des éléments techniques visibles depuis l'espace public et relatifs aux réseaux souterrains (regards, bornes enterrées, etc.) doivent être disposés au sol de telle manière que ces derniers respectent au mieux des principes d'alignements et/ou de symétrie afin de s'inscrire dans un dessin géométrique d'ensemble cohérent.

Les lignes électriques, téléphoniques ou autres (câblage, radio, télévision...) doivent être installées en souterrain ou éventuellement au niveau des corniches et bandeaux des immeubles (câbles dissimulés sous des fourreaux encastrés) à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades.

Les compteurs électriques ou autres compteurs doivent être installés à l'intérieur des édifices. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être incorporés discrètement dans les maçonneries et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade. La pose en façade de l'éclairage public est admise à condition de ne pas détruire ou camoufler les éléments de modénature de l'immeuble.

2.2.4.2 LUMINAIRE

Le choix du type de luminaire et des dispositifs divers d'éclairage doit être obligatoirement réalisé en référence et en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site, dans un souci d'unité de traitement, de sobriété et de discrétion pour l'ensemble du projet d'aménagement.

Les dispositifs techniques d'éclairage doivent être le cas échéant intégrés au mobilier urbain et/ou encastrés au sol et/ou doivent être le fruit d'une conception de création s'inscrivant en harmonie avec les caractéristiques patrimoniales et les qualités du site.

Les luminaires les plus énergivores (trop consommateur d'énergie) doivent être remplacés par des modèles plus performants.

Les luminaires choisis doivent être performants, peu énergivores. Ils doivent répondre au minimum aux caractéristiques des luminaires éligibles au Certificat d'Economie d'Energie (CEE). Pour éviter les flux parasites, les luminaires sont équipés de fermeture plane.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMMUNE DE SAINTE-FOY-LA-GRANDE

SITE **P**ATRIMONIAL **R**EMARQUABLE

Plan de **V**alorisation de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

CAHIER DE RECOMMANDATIONS

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET PROJET	APPROBATION
ELABORATION du SPR	Le	Le	Le

Etienne Saliège architecte dplg, urbaniste, paysagiste dplg // 12 allée de la Mare 33600 PESSAC // esaliege@yahoo.fr

Anne Thevenin architecte dplg, urbaniste // 2 rue Emile Despax 40 100 Dax // a-thevenin2@wanadoo.fr

David Souny archéologue médiéviste // 471, chemin de la Castagnère 33410 RIONS // souny@histoiresdepierres.fr

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Vue aérienne de la place d'arme de Sainte-Foy-La-Grande, actuelle place Gambetta

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 FACADES 6

1.1 PIERRE 6

1.2 BRIQUES 8

1.3 ENDUITS 8

1.4 PERCEMENTS 15

1.5 MENUISERIES 15

1.6 DETAILS ARCHITECTURAUX 17

1.7 OCCULTATIONS 17

1.8 TEINTES 18

2 TOITURES ET COUVERTURES 22

2.1 TOITURES A PANS 22

2.2 OUVERTURES EN TOITURE 25

2.3 DECORS ET DETAILS DE TOITURE 28

3 ANNEXES, JARDINS ET CLOTURES 30

3.1 JARDINS D'HIVER ET VERRIERES 30

3.2 BASSINS DE BAIGNADE 30

3.3 PERGOLAS 30

3.4 TERRASSES 30

3.5 ABRIS DE JARDINS ET GARAGES 30

3.6 CLOTURES ET PORTAILS 31

3.7 PLANTATIONS EN LIEN AVEC LE CADRE BATI 32

4 ACCESSOIRES TECHNIQUES ET ENERGIES RENOUVABLES 34

4.1 EDICULES GAINES TECHNIQUES ET FOURREAUX 34

4.2 BOITES AUX LETTRES 34

4.3 COFFRETS TECHNIQUES 34

4.4 ECONOMIES D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES ... 36

5 FACADES COMMERCIALES 38

5.1 DEFINITION 38

5.2 REGLES 39

5.3 PRESCRIPTIONS 41

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1 FACADES

La composition et l'ordonnancement de la façade sont maintenus.

Les décors sont conservés, maintenus dans leurs dispositions et restaurés ou restitués.

1.1 PIERRE

1.1.1 MISE EN ŒUVRE

Les pierres mises en œuvre sont en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux, de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les maçonneries appareillées sont réalisées en pierres du pays assisées et jointoyées au mortier composé de chaux et de sable, dans la teinte des enduits traditionnels locaux.

Les seuils et/ou appuis de baie, sont en pierres dures du pays, en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux (épaisseur minimale 15cm).

Les parties en pierre destinées à être vues, murs, harpes*, moulures, corniches*, bandeaux*, sculptures*, doivent être badigeonnées* à la chaux ou rester apparentes mais n'être ni peintes, ni enduites.

Le placage est autorisé en parement* à condition de ne pas être d'une épaisseur inférieure à 12 cm et constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place dont elles reproduisent le format de calepin.

Les chaînages* d'angle doivent être effectués avec des pierres entières et constitué par des pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place.

Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise.

Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

Les soubassements* enduits de ciment doivent être restitués dans leur aspect initial (enduit à la chaux, pierres appareillées).

Les façades en pierre ne doivent pas être peintes.

1.1.2 NETTOYAGE

Le nettoyage de la pierre doit être réalisé en recourant à des techniques douces (brossage, micro-gommage, hydro-gommage à la microfibre à faible pression) sans rechercher un aspect neuf homogène. Une attention particulière pour les modénatures sculptées doit être de mise. L'usage du chemin de fer, de la boucharde, de la ponceuse et de la sableuse est proscrit. L'emploi de disque abrasif, marteau pneumatique, sablage est de même interdit. Tout emploi de méthode d'intervention agressive (physique et/ou chimique) concourant à la dégradation du matériau (structure, masse, surface, finition…etc) est interdite.

Le nettoyage des maçonneries doit être réalisé à l'aide d'eau sous faible pression (inférieure à 3 bars) sans adjonction de détergent qui risque d'attaquer la pierre, dégrader la pellicule de calcin des parements et produire des sels solubles ou des tâches. Le ravalement est effectué avec des méthodes douces, comme l'utilisation de savons spéciaux passés en gels ou en cataplasmes et rincés sans pression excessive. Cette méthode n'altère pas la pellicule de calcin des parements et, par conséquent, elle est plus à même de pérenniser la pierre que les techniques abrasives.

1.1.3 REMPLACEMENT

Dans le cadre des réparations et/ou remplacements, les pierres utilisées doivent être de même type, nature, coloration dureté, texture et provenance que celles du parement concerné et/ou des pierres existantes en place. Les pierres d'encadrement des baies (linteaux*, jambages*, trumeaux*.. etc.) destinées à être remplacées, doivent l'être par des pierres en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux* avec des pierres de même nature, texture, dureté et coloration, que les pierres existantes en place. Les maçonneries en pierre de taille appareillées* doivent être conservées, nettoyées, restaurées et/ou restituées.

Les pierres détériorées sont remplacées « en tiroir », en pleine masse dans l'épaisseur des tableaux, avec des blocs de même dureté, texture et coloration que le parement existant. Une patine d'uniformisation est réalisée dans le but d'harmoniser les pierres neuves avec les parements anciens.

Les murs en moellons sont rebâtis en moellons de réemploi avec chaînes d'angles et encadrements de baies en pierres de même nature, dureté, texture, provenance et coloration que les pierres existantes en place et appareillées, sans appui saillant.

1.1.4 REJOINTOIEMENT

Le rejointoiement est effectué « en recherche » : seuls les joints dégradés sont refaits, les joints anciens intacts étant conservés. Le dégarnissage est réalisé à la sciotte* ou à la ragasse*, afin de ne pas épaufrer* les arêtes des pierres. La réfection des joints s'effectue notamment au mortier de chaux aérienne ou hydraulique (norme NHL inférieure ou égale à 3.5) pour la pierre de taille et au mortier de chaux aérienne pour la pierre calcaire. Toute utilisation de liant hydraulique artificiel (chaux hydraulique artificielle, ciment, ciment blanc...etc) est exclue.

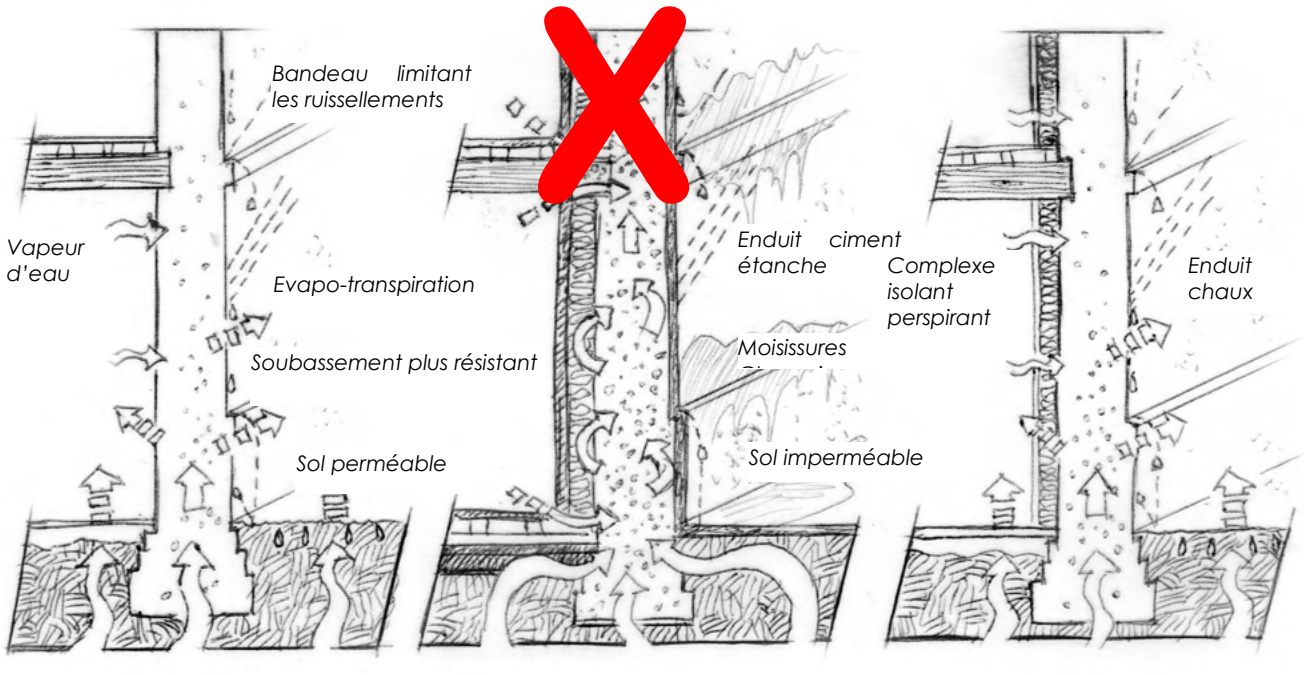
Le joint doit être beurré* au nu* de la maçonnerie (brique ou pierre), à pierre vue, sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité des pierres en place et sans traitement hydrofuge* ni filmogène* risquant d'emprisonner l'eau dans la maçonnerie en cas d'infiltration. Les couleurs de joints ne doivent pas être en contraste avec les couleurs de pierre pour ne pas créer un effet de tramage ou de quadrillage.

Dans le cas de pierre meulière*, le joint est réalisé dans le ton dominant des pierres. L'enduit* est traité avec 5 mm de retrait environ par rapport à la surface des pierres. Le mortier est réalisé à base de chaux naturelle et doit, dans la mesure du possible être ponctué d'éclats de briques ou de pierre meulière pour limiter l'importance de l'enduit et renforcer sa résistance.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les dispositions techniques des murs de façade anciens présentent nativement des qualités perspirantes par l'utilisation de matériaux en structure comme en parement permettant d'assurer une bonne transition de l'eau et de la vapeur d'eau au travers de la masse du mur, limitant les désordres en lien avec d'éventuelles infiltrations (gonflements, pourrissement, moisissures, dégradations structurelles…). En ce sens, il convient dès que cela est possible de conserver ces dispositifs techniques dans le respect des règles de l'art de bâtir et du patrimoine bâti considéré.

Schémas de principe du comportement de l'eau dans un mur selon sa configuration



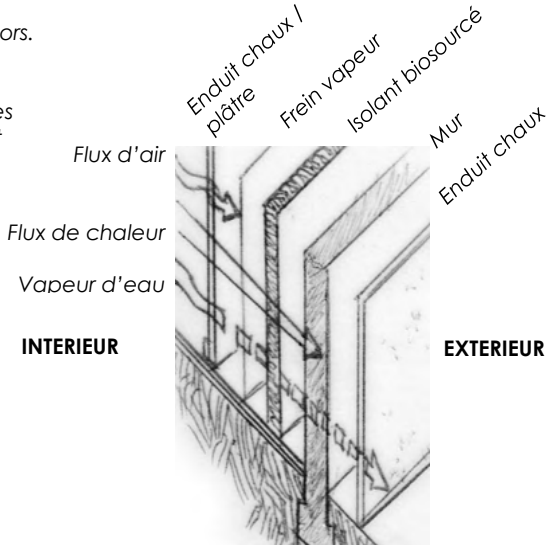
Mur traditionnel maçonné
Non isolé
Sol perméable

Les remontées capillaires comme les infiltrations d'eau sont naturellement évacuées par le mur qui absorbe et libère l'eau par évapotranspiration.
Il est dit perspirant.

Mur traditionnel maçonné
Isolant intérieur étanche
Enduit extérieur ciment
Sol imperméable
L'eau s'accumule dans le mur, bloquée par les barrières d'étanchéité formées par l'enduit ciment et l'isolant intérieur étanche.
Cette configuration augmente le risque de développement de moisissures et de champignons, d'un pourrissement des éléments structurels voire d'une dégradation rapide des maçonneries.

Mur traditionnel maçonné
Isolant intérieur perspirant
Enduit extérieur chaux
Sol perméable
L'eau est absorbée naturellement par l'utilisation d'une isolation intérieure adaptée (chaux-chanvre ou laine de bois et frein vapeur hygro-variable) et d'un enduit à la chaux.
La perspiration du mur est maintenue garantissant l'évapotranspiration et l'évacuation de l'humidité.

L'isolation par l'intérieur évite de masquer et d'endommager l'architecture héritée et ses décors. Sa mise en œuvre ne doit pas dégrader la modénature ou la présence de peintures intérieures qui peuvent présenter un intérêt patrimonial.*



Le complexe isolant à mettre en œuvre doit combiner des indices de dispersion de la vapeur d'eau des matériaux (Sd) qui le compose permettant d'établir un gradient de dispersion progressif de l'intérieur vers l'extérieur (du moins perspirant au plus perspirant) afin d'éviter le point de rosée et les éventuels condensats :
Pose d'une laine isolante perméable à la vapeur (de type végétal ou animal 10 cm à 15 cm selon objectifs), éviter le pare-vapeur et préférer un film «frein vapeur» hygro-variable (capable de réguler le passage de la vapeur d'eau à travers le mur sans l'arrêter) et recouvert d'un parement intérieur (enduit à la chaux, plâtre ou lambris bois par exemple).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les murs pignons sont ravalés à pierre vue avec joints à la chaux naturelle teintée dans la masse. Dans le cas où l'état des pierres de taille ne permet pas ce traitement en finition, le pignon est enduit avec un mortier de chaux grasse et au sable de carrière de la couleur et dans le ton des maçonneries de pierres et moellons existantes (voir mise en œuvre des enduits)

En tout état de cause l'utilisation du ciment destiné à enduire est à proscrire.

1.2 BRIQUES

Tous les éléments de terre cuite présents en façade destinés à être apparents (briques ou décors de terre cuite émaillée) doivent être conservés et soigneusement restaurés. Ces éléments ne doivent pas être peints.

Si les briques sont détériorées, elles doivent être 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.

La réfection des joints s'effectue notamment au mortier* de chaux aérienne ou hydraulique (norme NHL inférieure ou égale à 3.5) Le joint doit être beurré* au nu* de la maçonnerie (brique ou pierre), sans creux ni saillie, et sans traitement hydrofuge* ni filmogène* risquant d'emprisonner l'eau dans la maçonnerie en cas d'infiltration. Les couleurs de joints ne doivent pas être en contraste avec les couleurs de pierre pour ne pas créer un effet de tramage ou de quadrillage. Les ragréages* doivent être compatibles avec les matériaux en œuvre et limités en emprise.

Le ravalement* ne doit pas dénaturer la modénature* de la façade (conservation à l'identique des profils, des détails architectoniques* et des sculptures).

1.3 ENDUITS

1.3.1 MISE EN OEUVRE

Avant d'arrêter leur projet, le ou les porteurs de projets doivent se renseigner auprès de l'autorité compétente du type de maçonnerie destiné à demeurer apparent ou dissimulé sous un enduit. Le sondage préalable par piochage ponctuel des enduits peut s'avérer nécessaire pour en apprécier la nature, la qualité et l'état de la maçonnerie.

Les façades traditionnellement enduites sont restaurées selon leur disposition d'origine, à déterminer notamment par la qualité et la mise en œuvre de la maçonnerie. Si un enduit fait partie des dispositions d'origine, il doit être conservé et entretenu ou refait avec l'aspect de finition d'origine et l'ensemble des effets de modénature qui en structurent la composition.

L'enduit doit être réalisé dans le respect des caractéristiques typologiques* de la construction (composition*, modénatures*, finition de surface, couleur...). Une maçonnerie de moellons* qui n'a pas vocation à rester apparente doit être recouverte d'un enduit.

Les enduits (après décroûtage des enduits existants, assainissement des maçonneries et remplacement des moellons* défectueux) doivent être réalisés selon la même composition, texture et coloration que les enduits d'origine et/ou en présenter un aspect identique.

Les enduits existants non dégradés doivent être conservés, nettoyés à faible pression et repris à l'identique (selon une composition similaire, texture et coloration) et patinés pour s'harmoniser avec l'ensemble de la construction.

Les enduits mis en œuvre sont de type traditionnel et perspirant. Ils sont traités avec une surface excluant toute surépaisseur, armature métallique, feutre bitumineux et baguette d'angle. Les enduits sont composés d'un mélange de sables locaux non calibrés de forte granulométrie et de chaux blanche naturelle, aérienne ou hydraulique (norme NHL ≤ 3,5 ou CL90) et à l'exclusion de tout produit pré-teinté, de tout enduit mono-couche et de tout liant hydraulique artificiel (chaux hydraulique artificielle, ciment, ciment blanc...). Ils sont dressés à la truelle et talochés fin, brossés léger ou lissés, sans saillie (sauf si elle est d'origine) ni baguette d'angle.

Certains enduits ou mortiers de jointoiement anciens étaient en outre teintés par l'ajout de brique pilée.

D'une manière générale, les enduits doivent être exécutés de manière à affleurer le nu* extérieur des encadrements* de pierre et des pierres de modénatures*, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints, sauf dans le cas où, dans l'état d'origine le mieux connu, les encadrements* et chaînages* d'angle en pierres de taille appareillées sont en saillie par rapport au nu* fini des enduits. Toute autre disposition connue dans l'état d'origine est reconduite.

Toute surépaisseur du corps d'enduit autour des éléments en pierres de taille destinés à être apparents (encadrement de baie, chaîne d'angle...) est interdite.

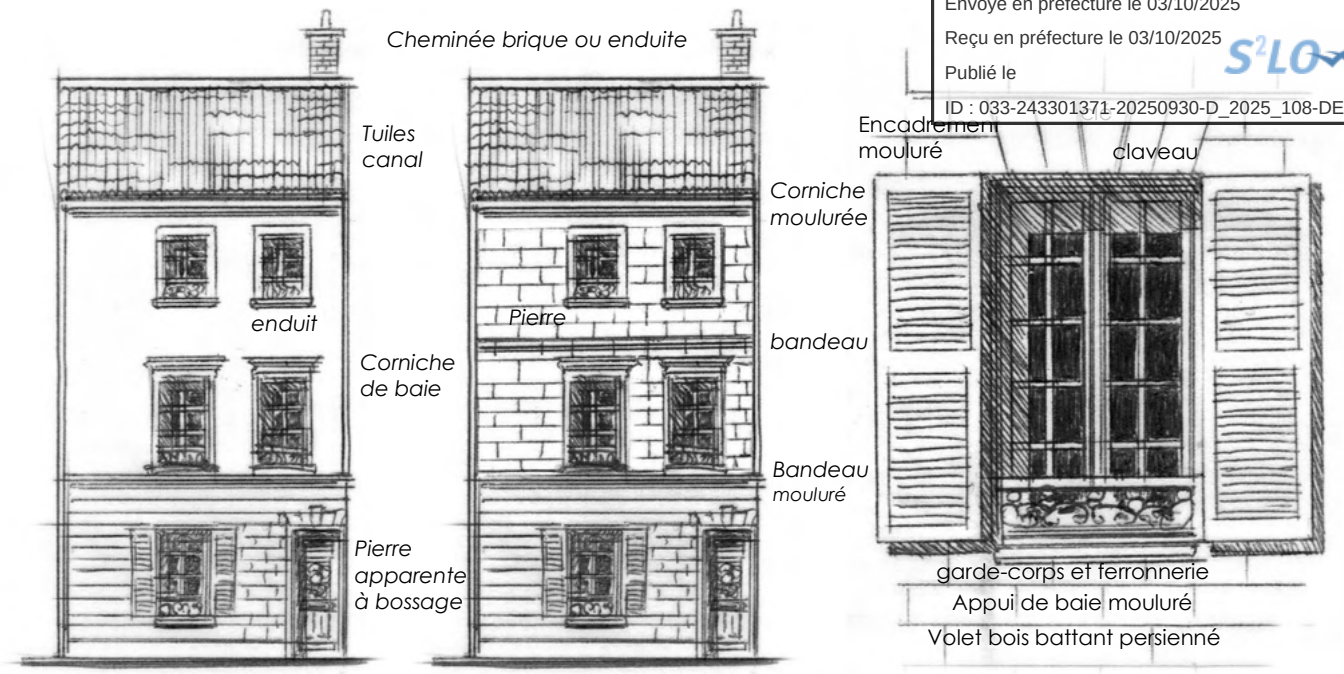
La suppression simple des enduits sur les façades constituées de moellons*, briques pleines ou galets n'est pas autorisée. La finition des enduits autre que lissée ou talochée ainsi que l'emploi du ciment sont interdits.

De même, dans le cas d'une maçonnerie mixte (moellons, briques, pierres, etc.) qui n'a pas destination à être laissée apparente, les sondages doivent mettre en évidence la nature de l'enduit actuel. Dans le cas d'un enduit ciment, il doit être déposé et remplacé par un enduit à la chaux teinté dans la masse de finition "gratté fin" ou "projeté fin" et de ton choisi en référence au nuancier en annexe du règlement.

Il est également possible qu'un immeuble soit constitué de façades en pierre de taille et/ou d'un parement destiné à être vu mais qui a été revêtu d'un enduit et dont la présence porte atteinte à la qualité architecturale de l'édifice. Dans un tel cas, les enduits doivent être déposés afin de restituer la façade originelle ; les éléments constitutifs de la façade destinés à être apparents doivent être restaurés et restitués à la vue. Ne sont pas admis :

- les finitions rustiques ;
- la finition écrasée, sauf sur le bâti de style Eclectique lorsque l'enduit en place présente une finition écrasée ;
- l'utilisation de baguettes d'angle ; les angles doivent être réalisés de manière traditionnelle.
- le recouvrement d'un enduit par une peinture acrylique ou à base de résine.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

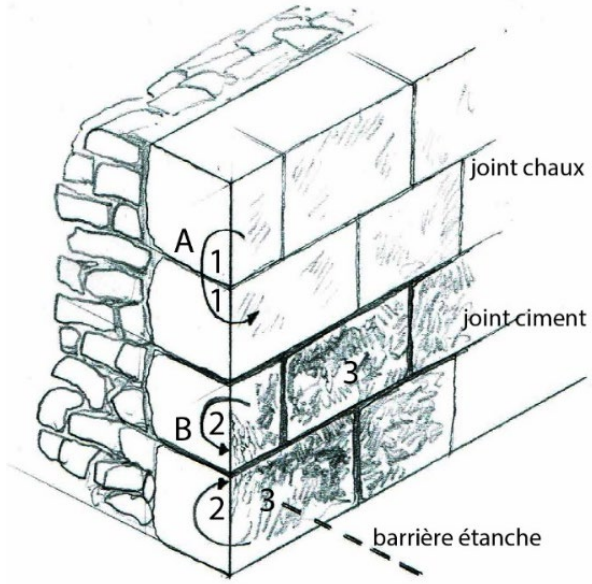


MISE EN OEUVRE

La réfection des joints n'est pas systématique mais relative au niveau de dégradation.

Elle se fait avec un mortier de chaux aérienne dite grasse ou un mortier de chaux naturelle pauvre en alumine, d'une teinte et d'une granulométrie proches de celles de la pierre. L'épaisseur des joints ne doit pas être modifiée ou agrandie. Le mortier est glissé entre les pierres avec une fiche à dents.

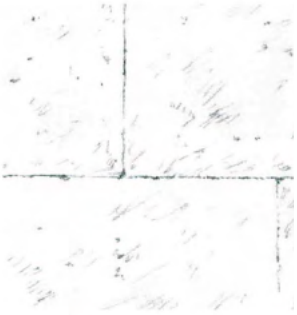
Le rejointoiement rétablit l'assise des pierres de taille et le mortier affleure la surface extérieure des pierres sans être en surépaisseur.



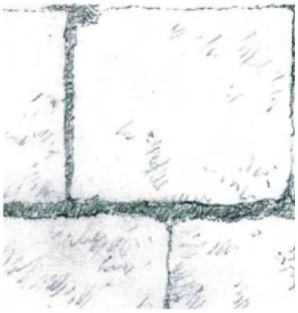
Coupe sur un mur en pierre de taille

A-joint de mortier de chaux aérienne :
1-cycle pénétration et évaporation de l'eau sans barrière.

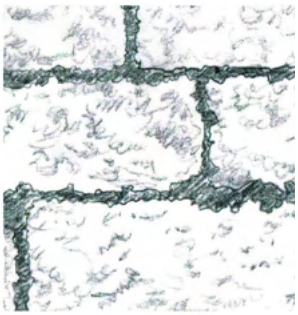
B-joint de mortier hydraulique (ciment artificiel) :
2-cycle pénétration et évaporation de l'eau pertubé par le joint étanche,
3-desquamation de la pierre au droit du joint et réaction acide du ciment sur la pierre.



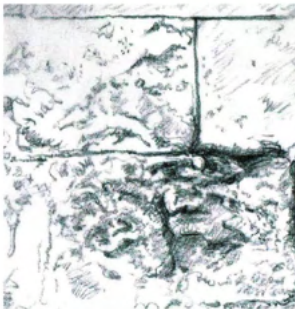
Rejointoiement respectant la faible épaisseur du joint d'origine



Rejointoiement au ciment présentant une épaisseur de joint trop importante. Le mortier de ciment crée une barrière étanche bloquant la circulation de l'eau dans le mur



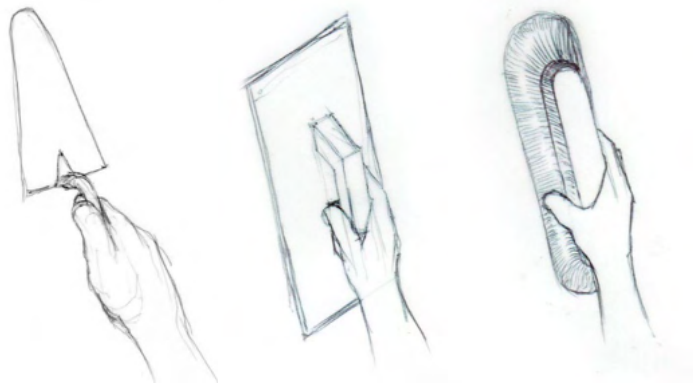
Début de dégradation de l'appareillage induit par l'impossibilité pour l'eau d'assurer un cycle normal de pénétration et d'évaporation



Assemblage fortement dégradé à remplacer

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

FINITIONS DES ENDUITS A LA CHAUX

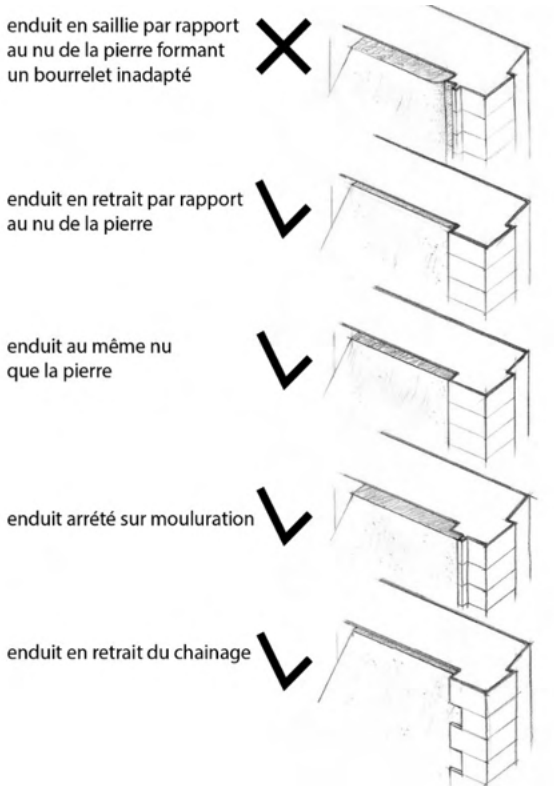


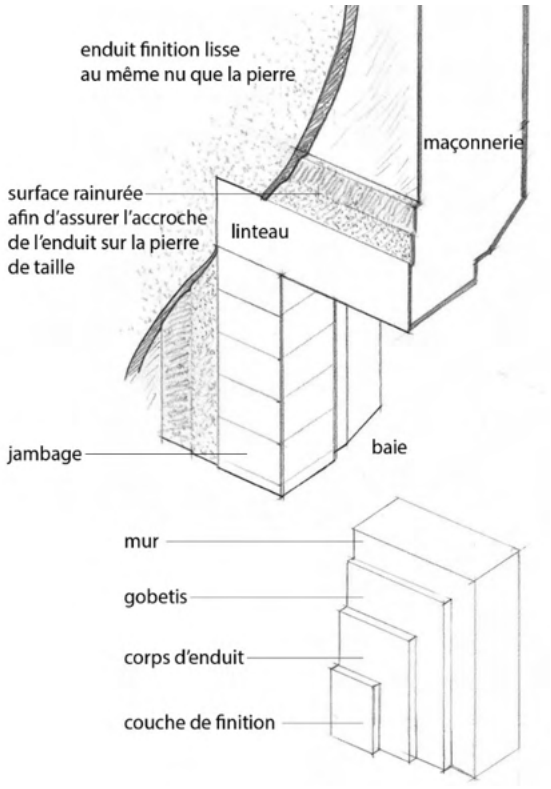
L'enduit à la chaux est dressé et lissé à la truelle, taloché fin ou brossé léger

RECOMMANDATIONS

Les liants hydrauliques, en particulier le ciment étanche à l'eau et à la vapeur d'eau sont à proscrire. Leur emploi entraîne à long terme une dégradation accélérée de la structure des murs sous l'enduit.

Le respect des différents dosages de l'enduit selon les parties de la façade est indispensable : soubassements et bases de murs, avec un enduit plus solide et plus rugueux, enduit plus fin pour le reste de la façade ; pour les éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux filants, chaînages) : l'enduit doit être à grain très fin, et à parement lissé. Produits de finition pour traitement des pans de bois apparents : privilégier les saturateurs à l'aspect mat aux vernis ou lasures afin de limiter le développement des parasites (champignons, etc.)





Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les enduits et les jointoiements étanches à base de ciment et les enduits plastiques qui bloquent les transferts d'humidité au travers des parois sont interdits sur les façades en pierre ou en brique ; en cas de présence d'anciens mortiers au ciment, ceux-ci doivent être déposés à l'occasion de travaux sur la façade et remplacés par un mortier à la chaux naturelle.

1.3.2 ENTRETIEN ET TEINTES

L'entretien surfacique courant des enduits existants via l'utilisation d'un badigeon ou eau forte est autorisé, sous réserve d'un choix de couleur adapté, pris en référence au nuancier en annexe du règlement. Toute solution technique équivalente et respectueuse du bâti est étudiée pour éventuelle autorisation.

La couleur des enduits est choisie parmi celles proposées dans le nuancier situé en annexe du règlement.

Les dossiers de demande d'autorisation doivent comporter la référence précise de la couleur ; toute description générique d'enduit telle que «ton pierre», «teinte naturelle» ou «teinte traditionnelle» est rejetée. Pour le choix d'une couleur d'enduit, consulter l'annexe nuancier.

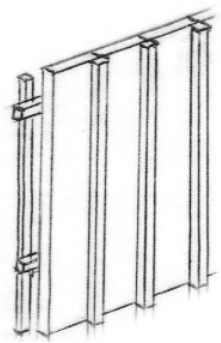
Un enduit peut être revêtu d'un lait de chaux teinté par un pigment naturel. Les enduits sont colorés selon plusieurs procédés au choix :

- Coloration dans la masse par adjonction de sables ou de pigments naturels (terre de Sienne, ocres,…)
- Application d'un badigeon ou eau forte.

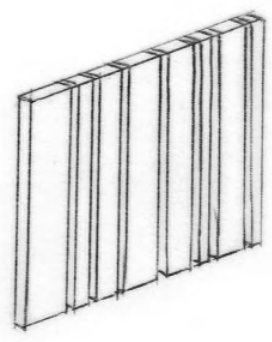
La mise en peinture des façades enduites, sans précision de la nature de cette peinture (peinture acrylique, peinture pliolite, peinture à la chaux…etc.) ne peut pas être envisagée sans connaître en amont la nature exacte du support et la nature de l'enduit existant (ciment, chaux, enduit teinté dans la masse, enduit couvert par peinture,… etc.).

1.3.3 BARDAGES EN BOIS

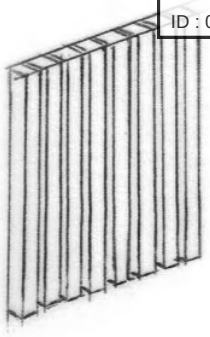
Les bardages de bois existants sont reconduits selon les dispositions existantes. A défaut d'information sur leur disposition techniques de mise en œuvre, Ils sont constitués de larges lames verticales (volige de bois massif) avec ou sans couvre joints. Ils sont traités à cœur et laissés bruts ou teintés de couleur sombre (gris vieux chêne, brou de noix, brun noir...) en excluant lasure et vernis.



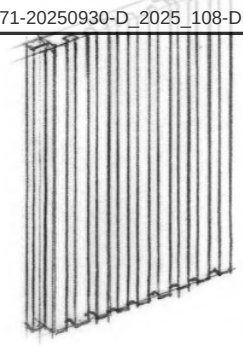
à couvre joint



à claire voie aléatoire



à claire voie régulier



en faux claire voie

1.3.4 PANS DE BOIS

Avant toute intervention, un diagnostic préalable doit définir le projet de structure apparente ou non du pan de bois :

Avant d'arrêter leur projet, le ou les porteurs de projets doivent se renseigner auprès de l'autorité compétente du type de pan de bois destiné à demeurer apparent ou dissimulé sous un enduit ou un bardage. Le sondage préalable par piochage ponctuel des enduits peut s'avérer nécessaire pour en apprécier la nature, la qualité et l'état des pans de bois.

En cas de réparation ou de remplacement de pièces, l'essence du bois, les sections des bois, leur position et leur assemblage doivent être respectés et reconduits à l'identique. Les éléments de composition des façades doivent être respectés et reconduits à l'identique :

- l'inscription des baies dans le pan de bois par travées,

- la présence ou l'absence de lucarne,

- l'emplacement de l'escalier.

Le décor sculpté, les moulures et les marques de charpentiers doivent être repérés et maintenus voire restaurés.

Les remplissages peuvent être restaurés à l'identique ou par des produits comparables dont l'aspect fini doit être similaire. Si les remplissages sont enduits, ceux-ci doivent être traités avec une surface lissée au nu des pans de bois en assurant une bonne adhérence avec leur surface et en excluant toute surépaisseur ou retrait. Les enduits doivent être composés d'un mélange de sables locaux et de chaux aérienne.

La recomposition des percements est autorisée dans le respect de la logique structurelle du pan de bois.

Le remplissage doit être réalisé en matériau compatible avec les matériaux anciens en respectant la souplesse des structures (mortier* de chanvre, torchis, briques,..).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Ne sont pas autorisés :

- le remplacement de pans de bois défectueux par des maçonneries ;
- le recouvrement de pans de bois par des matériaux de plaquage ;
- l'emploi ou la conservation d'un enduit au ciment qui entraîne la destruction de la structure bois à cause de l'humidité qu'il emprisonne ; si un enduit de cette nature a été antérieurement posé, il doit impérativement être déposé.
- Les vernis, peintures ou lasures sont proscrits sur les pièces de bois apparentes.

1.3.4.1 PAN DE BOIS RECOUVERT

Lorsque le ravalement d'une façade en pan de bois caché sous un enduit est envisagé, plusieurs sondages sur la structure bois sont nécessaires pour vérifier leur nature, leur qualité et leur état de conservation. La restauration doit être orientée vers une conservation maximale des bois anciens et le respect des matériaux d'origine.

Restitution de la charpente : les membrures endommagées, manquantes ou mal positionnées doivent être restituées dans la logique structurelle de la charpente.

- Façade enduite : si la qualité d'un pan de bois caché ne permet pas qu'il soit révélé, un enduit à la chaux naturelle est de nouveau apposé, après réparation de l'ossature bois.
- Façade à pan de bois révélé : en présence de bois moulurés, à encorbellement ou assemblés en losange, le pan de bois auparavant enduit peut-être révélé.

1.3.4.2 PANS DE BOIS APPARENT

La restauration de l'ossature doit s'employer à conserver au maximum les bois anciens.

Pour les pans de bois destinés à rester apparents, la réparation de l'ossature doit impérativement être faite en bois ancien de récupération sains, sinon en bois neufs de même essence. Les pièces de bois endommagées, manquantes ou mal positionnées doivent être restituées selon les dispositions cohérentes de ces pans de bois avec des pièces de charpente de même essence.

Consolidation : l'emploi d'éléments métalliques est proscrit, sauf éléments incorporés à cœur de bois. L'utilisation de résine doit être exceptionnelle et exécutée par une entreprise spécialisée.

La finition du pan de bois adoptera une finition brute ou colorée (cf. nuancier) en évitant la lasure ;

La finition du remplissage est réalisée par un enduit adapté ou un badigeon ;

La surface du remplissage doit affleurer la face extérieure du bois (sans surépaisseur ni retrait).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La restauration de l'ossature doit s'employer à conserver au maximum les bois anciens.

Pour les pans de bois destinés à rester apparents, la réparation de l'ossature doit impérativement être faite en bois ancien de récupération sains, sinon en bois neufs de même essence. Les pièces de bois endommagées, manquantes ou mal positionnées doivent être restituées selon les dispositions cohérentes de ces pans de bois avec des pièces de charpente de même essence.

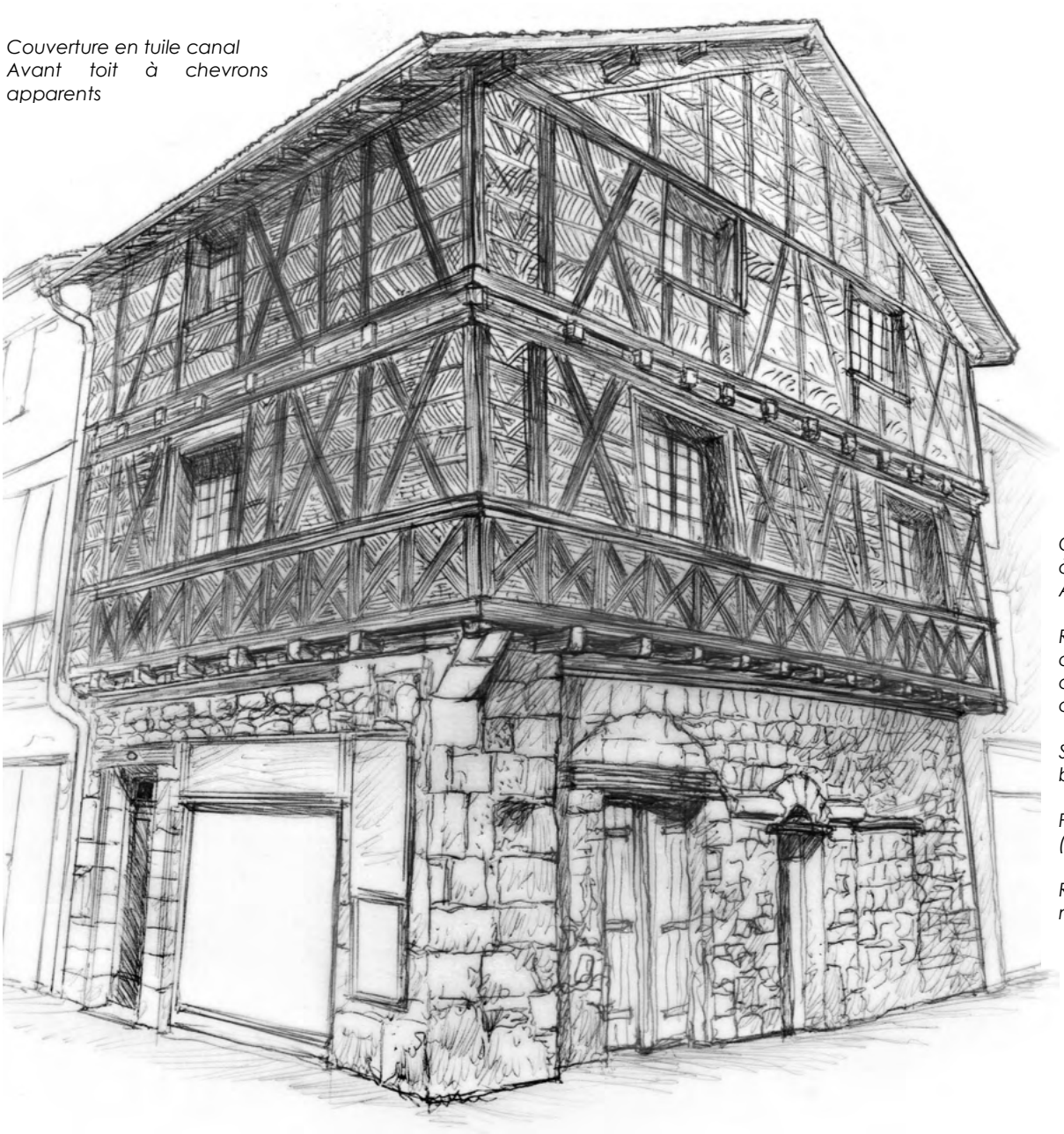
Consolidation : l'emploi d'éléments métalliques est proscrit, sauf éléments incorporés à cœur de bois. L'utilisation de résine doit être exceptionnelle et exécutée par une entreprise spécialisée.

La finition du pan de bois adoptera une finition brute ou colorée (cf. nuancier) en évitant la lasure ;

La finition du remplissage est réalisée par un enduit adapté ou un badigeon ;

La surface du remplissage doit affleurer la face extérieure du bois (sans surépaisseur ni retrait).

Couverture en tuile canal
Avant toit à chevrons apparents



Ossature bois à croix de Saint-André

Remplissage ouvragé en mortier de chaux et briques de terre cuite

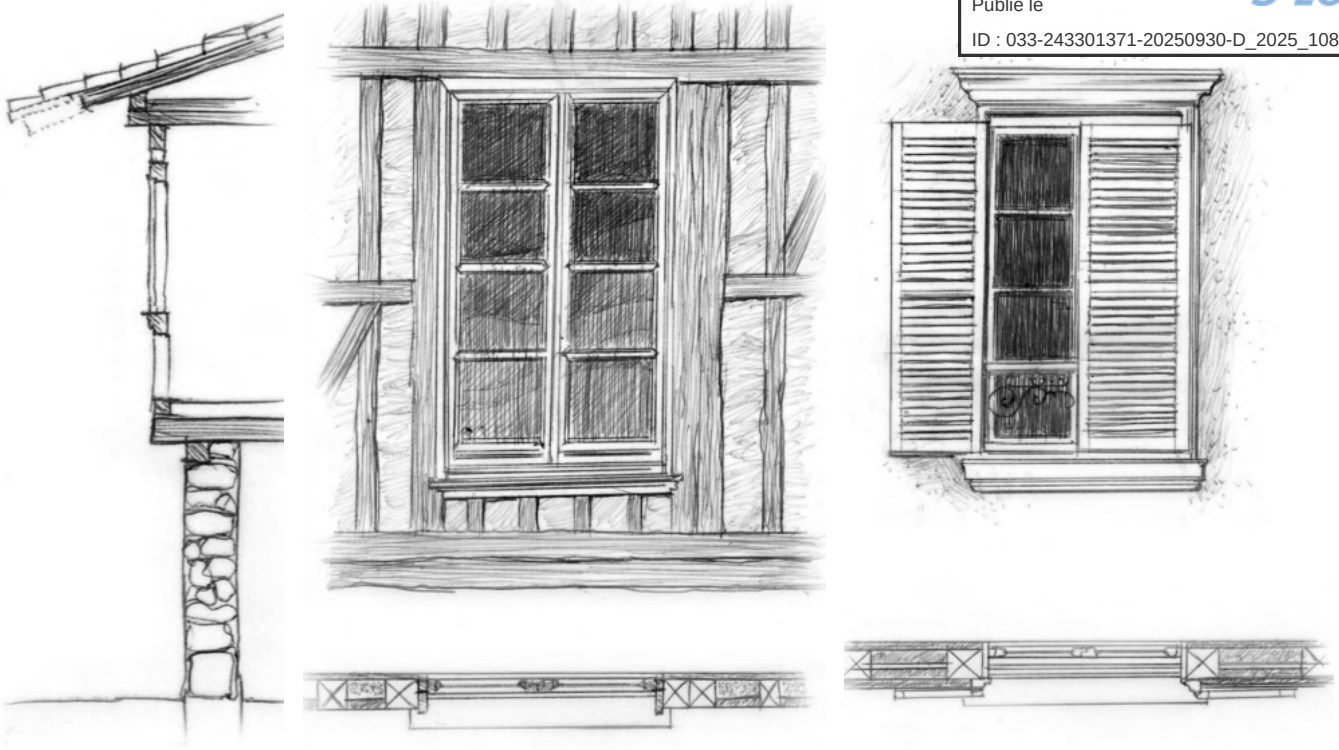
Solives de Plancher bois

Porte à faux (encorbellement)

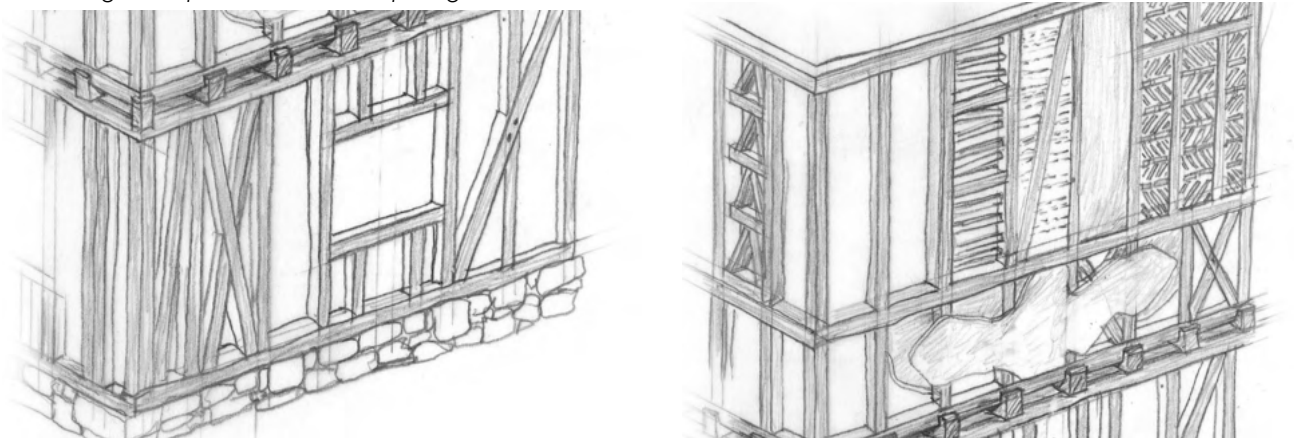
Rez-de-chaussée en maçonnerie pierre

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

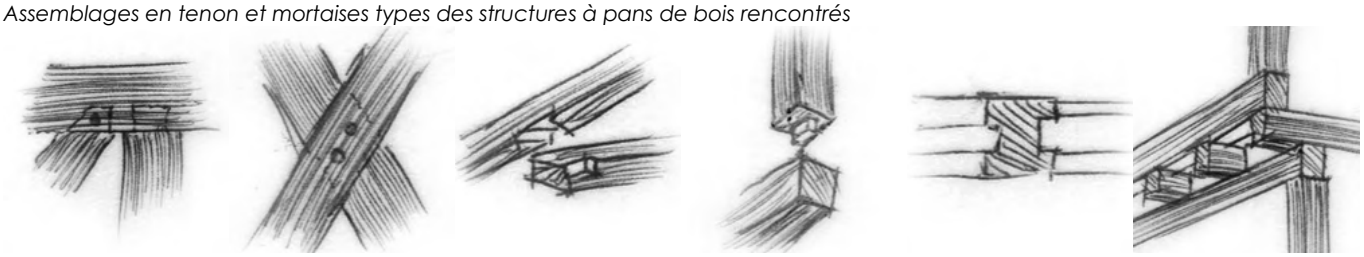
Coupe de principe *fenêtre et pans de bois apparents* *fenêtre et pans de bois enduits*



Assemblages des pans de bois et remplissages



Assemblages en tenon et mortaises types des structures à pans de bois rencontrés



DETERMINATION DES FACADES A PANS DE BOIS DESTINEES A ETRE ENDUITES OU A PAN DE BOIS LAISSE APPARENT

Plusieurs indices peuvent permettre de déterminer si la façade à pans de bois doit être enduite ou pas.

De manière cumulative, lorsque :

- Les fenêtres disposent de moulures entourant les baies destinées à servir d'arrêt à l'enduit ;
- Les remplissages ne présentent pas de dessin ou d'ouvrage particulier destinés à être vu ;
- Les pièces de bois concernées apparaissent de seconde qualité, tordues et/ou mal équarries ;
- La présence et/ou ou marque de clous fixant le treillis de bois qui supportait l'enduit est constatée ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1.4 PERCEMENTS

Les baies des portes, fenêtres, portails, doivent être maintenues et/ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine et/ou en présenter l'aspect.

La modification des dimensions des baies en rez-de-chaussée et aux étages n'est pas autorisée, sauf restitution à l'état d'origine lorsqu'il est connu.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

La réouverture de percements obstrués et/ou disparus est autorisée dans le respect des dispositions techniques et des dimensions d'origine du percement.

La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements sont autorisés dès lors que l'intervention s'inscrit en continuité des caractéristiques de la composition de la façade : le ou les nouveaux percements adopteront les formes, dimensions et proportions des percements appartenant à l'état d'origine le mieux connu de l'édifice.

La réhabilitation des façades en rez-de-chaussée à vocation commerciale est traitée dans le cadre règlementaire concernant les façades commerciales.

La réouverture de percements obstrués et/ou la création de nouveaux percements et/ou l'agrandissement de percements existants situés en rez-de-chaussée côté jardin est autorisé sous réserve de s'inscrire dans une composition d'ensemble cohérente avec le reste de la façade en tenant compte des alignements des baies et des axes de symétrie de la façade concernée.

1.5 MENUISERIES

Dans le cadre de la recherche d'une amélioration durable et raisonnée des performances d'isolation thermique et phonique, l'étude de la conservation des fenêtres et des portes d'origine doit être menée avant tout décision de remplacement : révision des profils, ajout de joints d'étanchéité, remplacement des simples vitrages par des double-vitrages si l'épaisseur des profils le permet, pose d'un survitrage intérieur, remplacement par un simple vitrage aux performances élevées, etc.

Les doubles fenêtres intérieures sont encouragées, de même que l'adoption de vitrages plus performants.

En cas d'impossibilité technique (bois hors d'usage, étanchéité à l'air et à l'eau impossible à améliorer), les nouvelles fenêtres doivent être réalisées en bois massif dur selon un dessin cohérent avec le type de bâti et en référence au dessin d'origine.

L'acier ou l'aluminium de finesse équivalente pourra être envisagé au cas par cas pour :

- des formes et dimensions non courantes, par exemple de type «atelier» ;
- des constructions postérieures à 1945.

Ne sont pas autorisés :

- les menuiseries en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- l'incorporation des profils de division des carreaux entre les deux vitres du double-vitrage.

Dans le cas d'une construction dont les fenêtres ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondent pas au règlement, leur changement pour des fenêtres en bois massif dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

1.5.1 FENETRES D'ORIGINE OU ANCIENNES

Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtre, lucarnes*, …) doivent être maintenues et restaurées. Les feuillures d'encadrement des ouvrants doivent être conservées.

Les menuiseries (châssis ouvrants*, dormants*) doivent être posées en feuillure* de l'ébrasement* intérieur.

La dimension des vitrages des fenêtres d'origine (lorsqu'elle est connue) confère aux ensembles menuisés leur caractère et doit être conservée.

Les percements cintrés existants doivent accueillir des menuiseries cintrées.

Elles doivent être peintes (cf. nuancier en annexe).

Interdictions :

- Les vernis* et lasures* ne sont pas autorisés,
- La pose de châssis en rénovation sur dormant* existant est proscrit,

1.5.2 FENETRES NEUVES

Les fenêtres dont les menuiseries d'origine ont disparu mais sont connues doivent être restituées selon des dispositions identiques. Dans le cas contraire, les fenêtres restituées sont pour celles vues depuis l'espace public :

- selon un modèle cohérent avec l'architecture de l'immeuble,

- être réalisés en bois massif.

Dans le cas d'immeubles présentant une configuration de menuiseries pourvue de petits bois, les petits bois doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est garnie d'un double vitrage. La taille des croisillons est adaptée aux dimensions de la baie.

Les menuiseries doivent être peintes (cf. nuancier en annexe), les vernis et lasures ne sont pas autorisés.

La pose de châssis en rénovation sur dormant existant est proscrit.

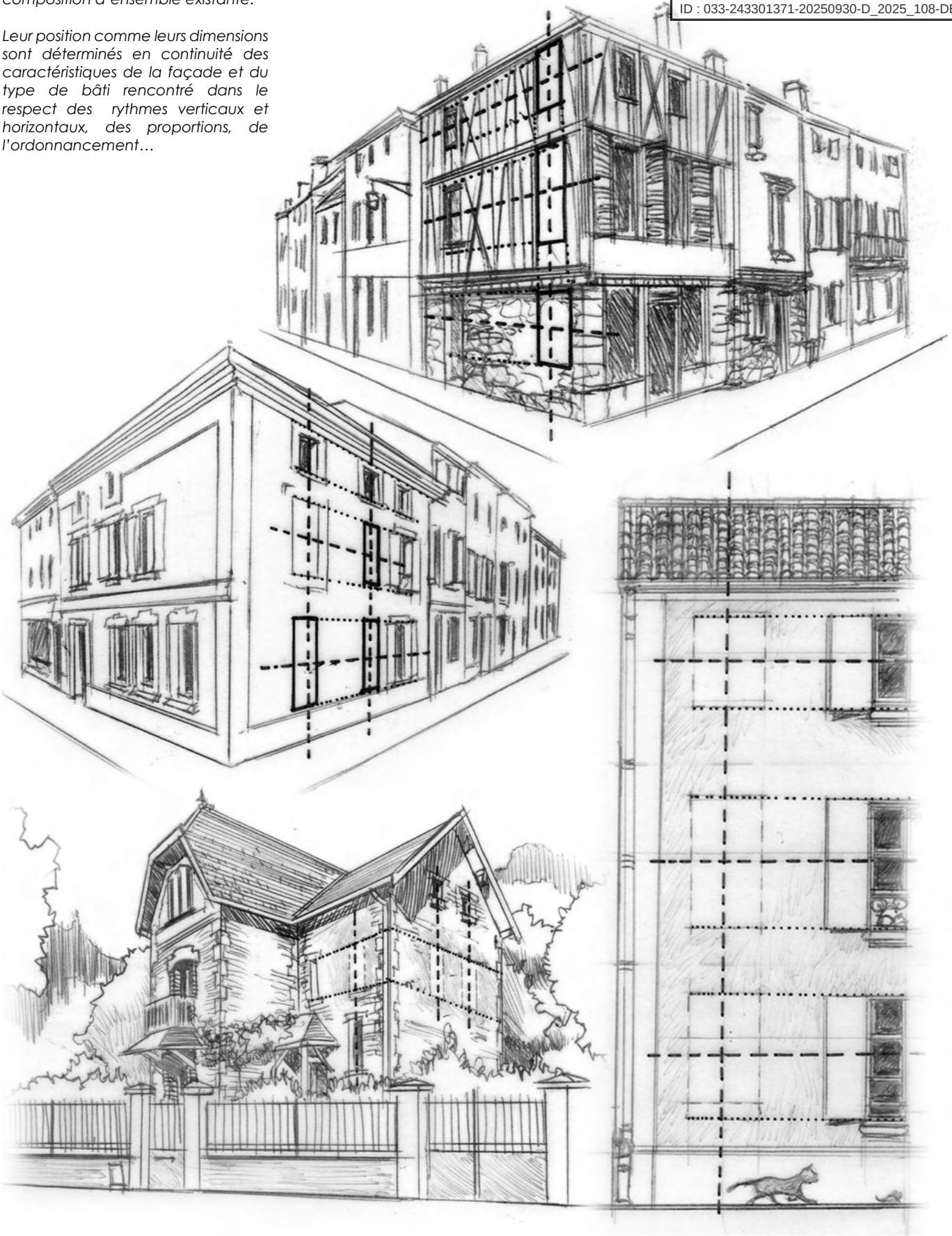
Les fenêtres, portes-fenêtres et/ou baies coulissantes donnant sur le jardin sont en bois massif peint et/ou en métal peint selon le nuancier en annexe du règlement.

Les percements cintrés existants doivent accueillir des menuiseries cintrées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

La création de nouveaux percements s'inscrit dans une composition d'ensemble existante.

Leur position comme leurs dimensions sont déterminés en continuité des caractéristiques de la façade et du type de bâti rencontré dans le respect des rythmes verticaux et horizontaux, des proportions, de l'ordonnancement…



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1.5.3 COULEURS

La couleur des menuiseries est choisie parmi celles proposées dans le nuancier situé en annexe du règlement.

1.5.4 PORTES

1.5.4.1 PORTES ET PORTES D'ENTREE

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées. Elles peuvent être vernies, cirées, huilées ou peintes selon le traitement d'origine dès que ce dernier est connu. Les impostes* au-dessus des portes d'entrée doivent être conservées.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées en bois plein peint avec une mouluration rappelant les portes traditionnelles. Les portes d'entrées doivent être :

- Soit à partie inférieure pleine et partie supérieure vitrée de forme rectangulaire, protégée par une grille de ferronnerie qui pourra être de réemploi ;
- Soit à grand cadre ;
- Soit à lames verticales
- Les croisillons incorporés au vitrage sont proscrits.

En cas d'impossibilité technique (bois en mauvais état, étanchéité à l'air et à l'eau déficiente et impossible à améliorer) la nouvelle porte doit être en bois dur selon le dessin d'origine ou dans un dessin cohérent avec le type de bâti. Lorsqu'il existe une imposte* sur une porte d'entrée d'origine, elle doit être conservée dans la proportion et le dessin d'origine ou dans un dessin cohérent avec le type de bâti. Ne sont pas autorisés :

- les portes (ou portail ou porte cochère) en matériaux plastiques et/ou synthétiques ;
- les oculus vitrés en demi-lune ou de géométrie sans référence avec les portes anciennes ;
- tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies.

1.5.4.2 PORTES COCHERES

Les portes cochères* doivent être obligatoirement en bois peint ou vernis mat, en reprenant les dispositions d'origine dès que ces dernières sont connues. A défaut, les portes cochères sont de type battant à large lames verticales en bois sans écharpe. Les portes sectionnelles ou apparentées sont proscrites.

1.5.4.3 PORTES DE GARAGE

La création d'une nouvelle porte de garage est interdite.

Lorsque la porte de garage des constructions anciennes est de qualité et montre un savoir-faire artisanal susceptible d'être mis en valeur, la porte d'origine est alors conservée, restaurée et/ou refaite à l'identique. Dans le cas d'un garage existant créé après 1950 ou plus récemment, les transformations reprennent les principes des constructions anciennes :

Le linteau de la porte de garage est en claveaux* de pierre ou constitué d'une poutre métallique peinte de la même teinte que la façade ou de la porte de garage.

En cas de changement d'une porte de garage, la nouvelle porte doit être d'un modèle discret et intégré à la façade sous la forme de portes battantes, coulissantes ou basculantes, sans oculus*. Les portes de garages sont réalisées en bois ou métal peint. Les portes de garage en bois doivent être réalisées à lames verticales ou à panneaux pleins.

Ne sont pas autorisés :

- l'installation de plus de deux portes de garage en limite de domaine public pour la même unité foncière* ;
- les portes de garage en matériaux plastiques et/ou synthétiques, les matériaux d'imitation et tout matériau et/ou teinte présentant des propriétés réfléchissantes ou vernies ;
- les portes sectionnelles à lignes horizontales ;

Dans le cas d'un changement de destination du local dédié au garage, impliquant la nécessité d'un remplacement de la porte de garage et un apport de lumière naturelle, la menuiserie de remplacement adopte une partition à plusieurs vantaux suivant les caractéristiques suivantes :

- les dimensions pour chaque vantail sont plus hautes que larges ;
- les menuiseries sont installées en feuillure ;
- les menuiseries sont en bois massif peint ou en métal peint (cf. nuancier) ;
- les menuiseries sont pourvues d'un soubassement plein ;
- les volets roulants, les grilles de protection et tout dispositif de ce type ou équivalent sont interdits ;

Toute disposition autre que celles précitées sont interdites.

1.5.4.4 COULEURS

La couleur des menuiseries est choisie parmi celles proposées dans le nuancier situé en annexe du règlement et ne doivent ni être vernies, ni peintes ton bois.

1.6 DETAILS ARCHITECTURAUX

Les cabochons émaillés, tableaux, médaillons et l'ensemble des détails architecturaux présents doivent être conservés et soigneusement restaurés. Les ornementations et sculptures existantes doivent être préservées, restaurées ou restituées.

Les techniques douces de nettoyage doivent être utilisées en priorité.

1.7 OCCULTATIONS

Le système d'occultation d'origine dès qu'il est connu est conservé et restauré à l'identique. Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe* sauf si cette disposition est d'origine. Ils sont battants ou repliés en tableau, selon l'architecture de l'édifice. Les volets battants sont soit :

- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpes ou au 1/3 supérieur persiennés* au rez-de-chaussée et totalement persiennés* à l'étage et pleins ou persiennés* pour les baies d'attique* ;
- pleins à lames verticales à joint plat, assemblées par deux ou trois barres horizontales et sans écharpe*, sur l'ensemble des ouvertures de façade ;

Ils ne doivent ni être vernis, ni peints ton bois et doivent être peints selon la palette de couleur du nuancier. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

L'installation de nouveaux volets roulants est interdite. Ils peuvent être exceptionnellement tolérés dans le seul cas où dès l'origine, l'immeuble a été conçu sans volets battants et à la condition que le coffre soit dissimulé par un lambrequin en bois ou en métal peint de la même couleur que les occultations.

Les volets battants matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou métalliques sont interdits.

Les persiennes pliantes en tableau sont réalisées en métal peint ou en bois peint (cf. nuancier).

Ne sont pas autorisés :

- les volets roulants, sauf s'il s'agit de volets roulants en bois d'origine qui doivent être conservés et restaurés ;
- les volets battants et pliants en matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou en aluminium ;
- les volets d'aspect rustique à barres obliques = écharpes en «Z» ;
- les finitions bois brut, vernis ou lasuré.

La finition peinte est obligatoire ainsi que pour tous les accessoires qui doivent être peints de la même couleur que les vantaux* (pentures et quincaillerie, espagnolettes*, guides, coulisses, etc).

Lors de nouveaux travaux sur des menuiseries ayant précédemment déjà fait l'objet de travaux non compatibles avec le règlement, il convient de veiller à la restitution de l'authenticité des fenêtres originelles (matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou volets roulants proscrits).

La couleur doit être choisie dans le nuancier en annexe du règlement. Les couleurs dites industrielles sont à proscrire (ex.blanc pur, anthracite, couleurs vives ou fluos, décors, lasures, matériaux brillants et/ou vernissés).

Les stores de protection solaire extérieurs sont proscrits.

Les stores sont admis sous les conditions suivantes :

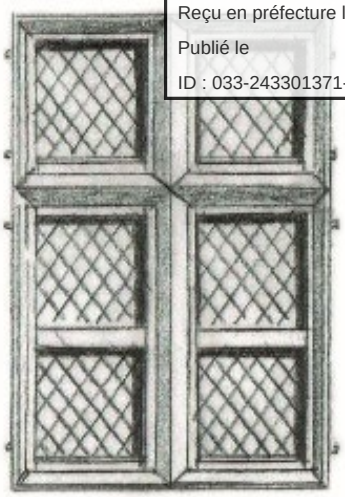
- les stores de protection solaire intérieurs de couleur neutre ;
- les stores liés à l'activité commerciale (cf. chapitre les façades commerciales) ;

1.8 TEINTES

Teintes et matériaux doivent être en accord et harmonie avec l'existant, dans le cadre d'un projet architectural d'ensemble (cf. nuancier). Les menuiseries des portes fenêtres et des fenêtres doivent reprendre les couleurs du nuancier.

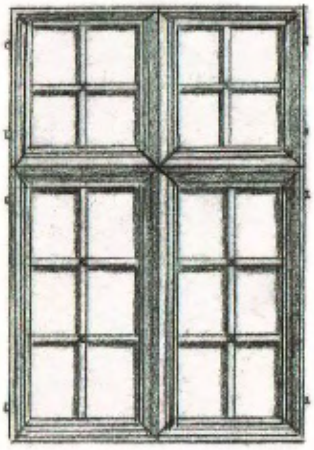
Les éléments d'occultation (volets, porte de garage, fermeture de coffret technique) ainsi que les ferrures* doivent respecter les couleurs du nuancier.

Les vitrages finition miroir sont interdits.



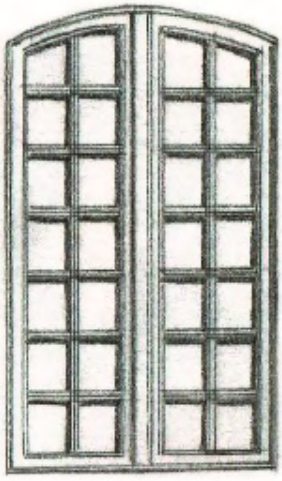
XVIe siècle

Baie à meneau et traverse en pierre, menuiseries rares à préserver



XVIIe siècle

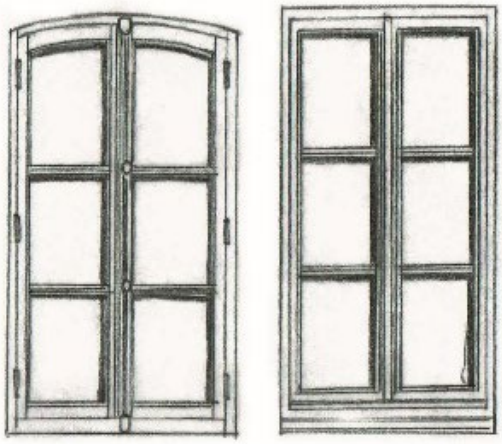
Croisées à meneau, les vitraux de petits modules sont remplacés par de plus grands carreaux rectangulaires fabriqués par les premières manufactures de verre.



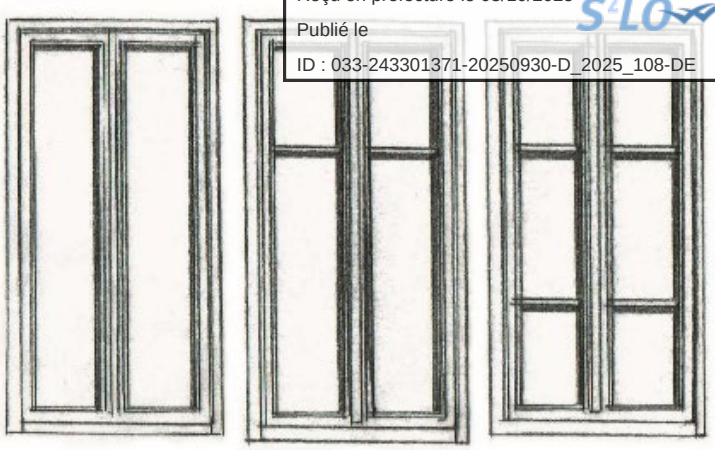
XVIIIe siècle

Le développement du verre et le souci de mieux éclairer inaugurent la réalisation de hautes baies avec petits bois.
Apparition de l'espagnolette.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

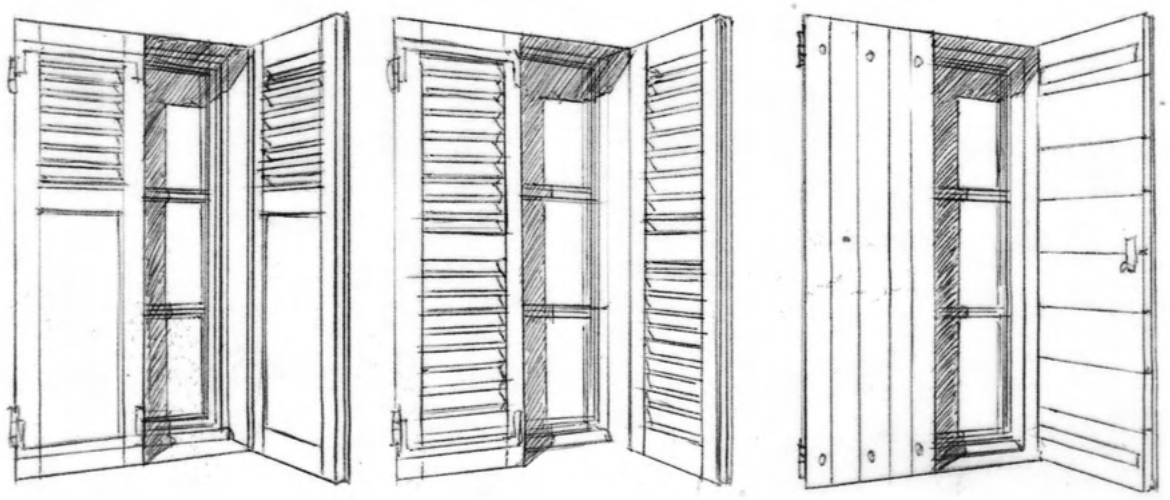


XIXe siècle
Le verre s'affine et la fenêtre s'agrandit, l'étanchéité se perfectionne.



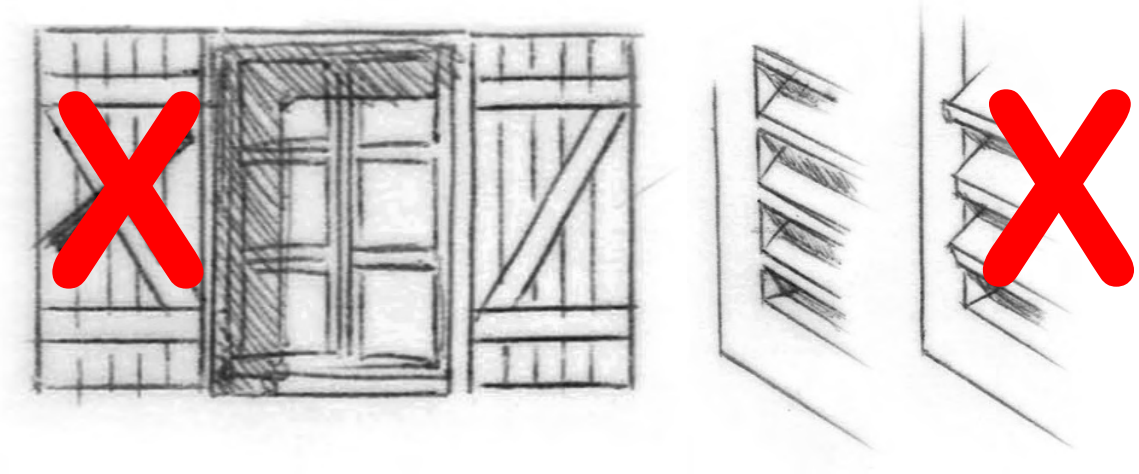
XXe siècle
les vitrages continuent de s'agrandir, généralisation de la crémone comme système de fermeture.

OCCULTATIONS



1/3 persiennés | persiennés | à lames croisées

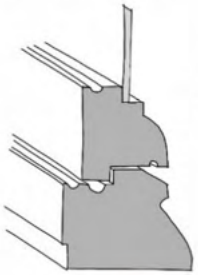
Exemples de volets autorisés



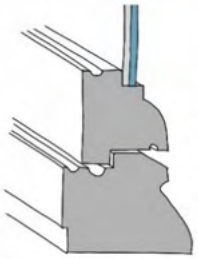
Les volets ne doivent pas comporter d'écharpe (Z) sauf dans le cas de dispositions d'origine autres, les persiennes ne doivent pas dépasser du cadre du volet.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

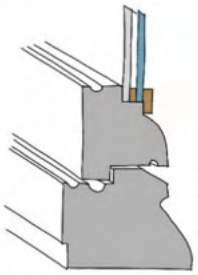
Amélioration des performances thermiques ou accoustiques des menuiseries existantes



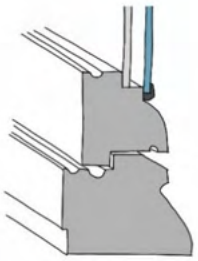
1. Menuiserie existante.



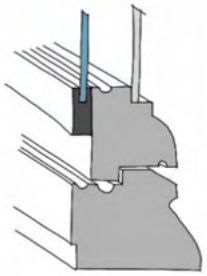
2. Remplacement des vitrages existants par des vitrages isolants minces qui seront logés dans les feuillures existantes. Il existe des vitrages minces avec de très bonnes performances énergétiques ou acoustiques.
Avantages : conservation intégrale de la menuiserie et de ses petits bois.



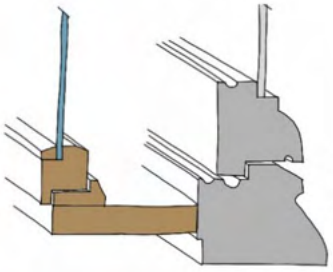
3. Remplacement par du double vitrage : dans ce cas, les feuillures sont retaillées et le nouveau vitrage est maintenu par un cadre en applique sur l'ouvrant à l'extérieur.
Avantage : très bonne performance énergétique ou acoustique.



4. Mise en oeuvre de survitrage extérieur.



5. Mise en oeuvre de survitrage intérieur.
Avantages : préservation intégrale de la menuiserie et de son vitrage.
Inconvénient : selon les systèmes de fermeture (espagnolette par exemple), la mise en oeuvre côté intérieur peut parfois s'avérer difficile.

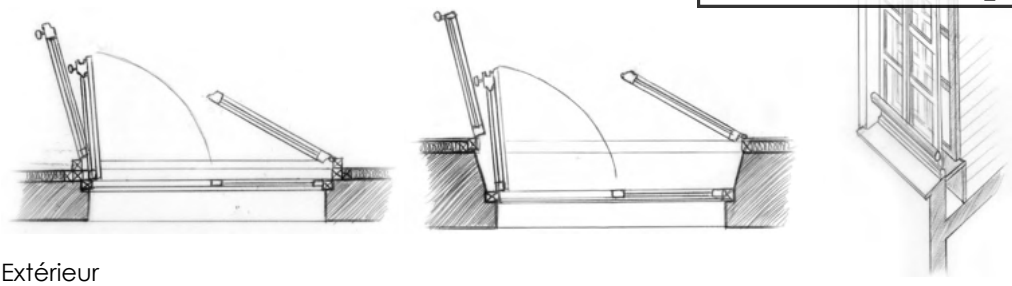


6. Mise en oeuvre d'une double fenêtre intérieure.
Avantage : aucune intervention sur la menuiserie existante, préservation totale de l'aspect extérieur.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

DOUBLE FENETRAGE EN FEUILLURE PAR L'INTERIEUR

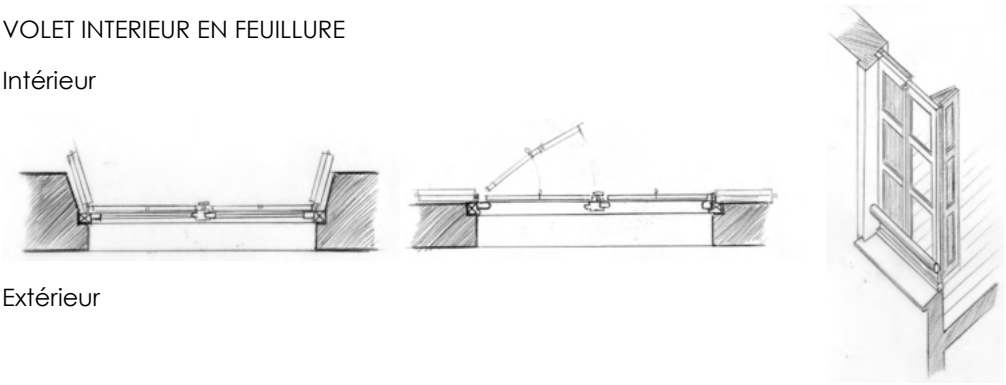
Intérieur



Extérieur

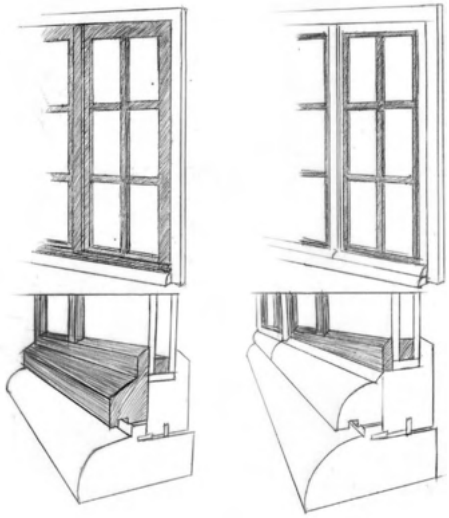
VOLET INTERIEUR EN FEUILLURE

Intérieur



Extérieur

DOUBLE VITRAGE EN REMPLACEMENT D'UN SIMPLE VITRAGE

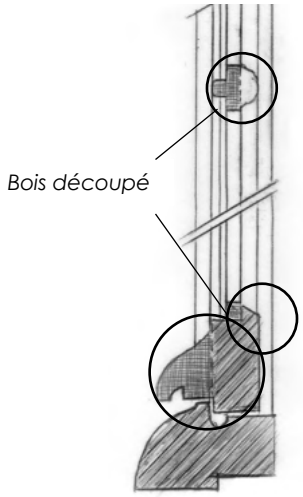


Mise en œuvre par Découpe et recouvrement

Mise en œuvre par pose avec parclose

Moins onéreuse que le remplacement complet des fenêtres, cette méthode de remplacament du vitrage n'affecte ni le bâti de la fenêtre ni sa face intérieure.
La seule finition consiste en la peinture du côté extérieur des ouvrants.

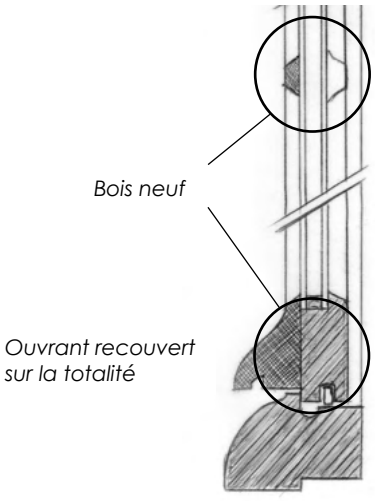
Agrandissement de la feuillure en largeur et en profondeur



simple vitrage

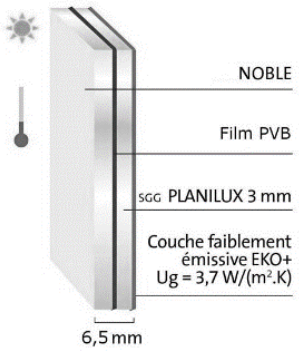
Recouvrement complet « tout bois » à l'extérieur avec un cadre qui contribue à rigidifier le vantail ancien. Si le cadre est suffisamment épais, le double vitrage est mis en place avec seulement des parcloses.
Epaisseur double vitrage 18mm (ITR 4/10/4 avec gaz argon) Ug = 1,5 w/(m2.k)
Source Maisons paysannes de France et société DVRENOV.
Voir: https://www.dvrenov.com et http://www.restorisol.com

Petit bois extérieur avec chanfrein similaire à l'ancien mastic



double vitrage parc recouvrement

VITRAGES ISOLANTS MINCES EN REMPLACEMENT D'UN SIMPLE VITRAGE



FINÉO fabriqué par AGC Glass Europe (Belgique) : vitrage isolant alliant les qualités thermiques du triple vitrage et l'épaisseur et la légèreté du simple vitrage, conçu pour s'intégrer dans les châssis existants à simple vitrage. Epaisseur 6 mm. Ug = 0,7 w/(m2.k).
Voir : https://www.fineoglass.eu/fr/

NOBLE RESIST EKO fabriqué par Saint- Gobain, Verrerie de Saint-Just : simple vitrage feuilleté combinant finesse, sécurité, filtrage des UV, et isolation thermique. Epaisseur 6,5 mm.
Ug = 3,7 w/(m2.k).

En comparaison :
simple vitrage ordinaire Ug = 6 w/(m2.k)
double vitrage 4/16/4 argon Ug = 1,1 w/(m2.k)

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

1.8.1.1 SERRURERIES, FERRONNERIES, OUVRAGES METALLIQUES

Lorsqu'ils sont de l'origine de la construction, les ouvrages métalliques divers doivent être conservés et si nécessaire restaurés à l'identique, même si leur usage ne correspond plus aux besoins actuels. Il peut s'agir de :

- garde-corps de balcons et de fenêtres ;
- consoles, clés de tirants et linteaux acier ;
- soupiraux, gratte-pieds et chasse-roue ;
- grilles de défense et lambrequins ;

Si un ouvrage métallique nouveau ou de remplacement est nécessaire, il doit être conçu de manière à s'accorder à ceux présents sur la construction, ou à défaut ceux reconnus comme caractéristiques du type de bâti.

Pour les gardes corps, dans le cadre de l'adaptation des installations existantes aux règlementations de sécurité en vigueur, il est demandé la conservation des garde-corps anciens, doublés de garde-corps discrets à l'arrière (ex. plaque de plexiglass).

Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, balcons, grilles, verrières, …) doivent être conservés et restaurés à l'identique. L'utilisation de matériaux occultant destinés à dissimuler les ferronneries n'est pas autorisée. Ils doivent être traités dans des tons foncés et neutres.

Lorsqu'ils ne peuvent être conservés, et qu'ils présentent un intérêt décoratif évident, leur remplacement selon le modèle d'origine dès lors qu'il est connu et/ou en présentant une similarité d'aspect et/ou s'en inspirant au plus proche est exigée.

Les marquises et les auvents, éléments de mise en valeur de la façade et de l'entrée, doivent être conservées et restaurées dans leur état d'origine (formes et matériaux) dès lors qu'il est connu et cohérent avec le bâti et l'époque de construction. Leur restauration dans leur état d'origine doit présenter une similarité d'aspect et/ou un dessin s'en inspirant au plus proche.

A l'occasion de travaux sur la façade, tout élément de ferronnerie et/ou d'ouvrage métalliques divers en désaccord avec le type de bâti doit être déposé. En cas de remplacement ou de création, le nouvel élément doit être cohérent avec le type de bâti et son époque de construction.

2 TOITURES ET COUVERTURES

Sauf cas de surélévation et/ou reconstruction autorisée, les toitures* et couvertures* doivent être restaurées suivant leur type, formes et matériaux, en correspondance avec l'époque de l'immeuble et les dispositions architecturales du bâti. La morphologie* générale et le sens des toitures ne peuvent être transformés que s'il s'agit de restaurer des dispositions d'origine attestées et/ou relevant de l'état le mieux connu et qui ne dénaturent pas l'édifice. Des modifications mineures sont autorisée sous réserve d'être en accord avec la configuration de la toiture d'origine : pente*, noues*, rives*, faîtage*, etc. Les éléments de charpente* débordante doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Ne sont pas autorisés en couverture, quel que soit le bâti rencontré et le projet envisagé :

- Les matériaux imitation tuile ou ardoise ;
- Tout matériau, couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernie ;
- l'isolation des toitures par l'extérieur impliquant un rehaussement de la couverture et une surépaisseur.

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

2.1 TOITURES A PANS

Dans le cas d'une restauration de l'existant, les couvertures traditionnelles existantes doivent être restaurées, y compris les crêtes*, épis de faîtage* et tout détail de couverture vernaculaire* présent. La restauration doit être réalisée avec soin par réemploi de matériaux de l'existant ou par emploi de matériaux identiques et/ou de matériaux susceptibles d'en restituer un aspect identique.

Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous- face des toits ou sur le plancher du comble*.

Les matériaux de couverture doivent être adaptés à la pente du toit et cohérents avec les caractéristiques typologiques de la construction. Ne sont pas autorisées :

- les tuiles mécaniques* en remplacement de tuiles plates ou d'ardoises ;
- les tuiles en béton ou en matériau de synthèse ;

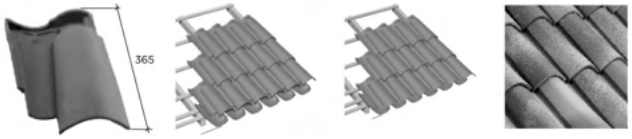
2.1.1 TUILES DE TERRE CUITE CREUSES

Dans le cas de couverture en tuiles de terre cuite creuses (dites « tige de botte »), il est demandé de récupérer un maximum de tuiles anciennes pour la réfection de la toiture.

Les tuiles neuves doivent être utilisées pour les rangées de dessous (courants) et les tuiles anciennes en recouvrement ; ces dernières peuvent être crochetées.

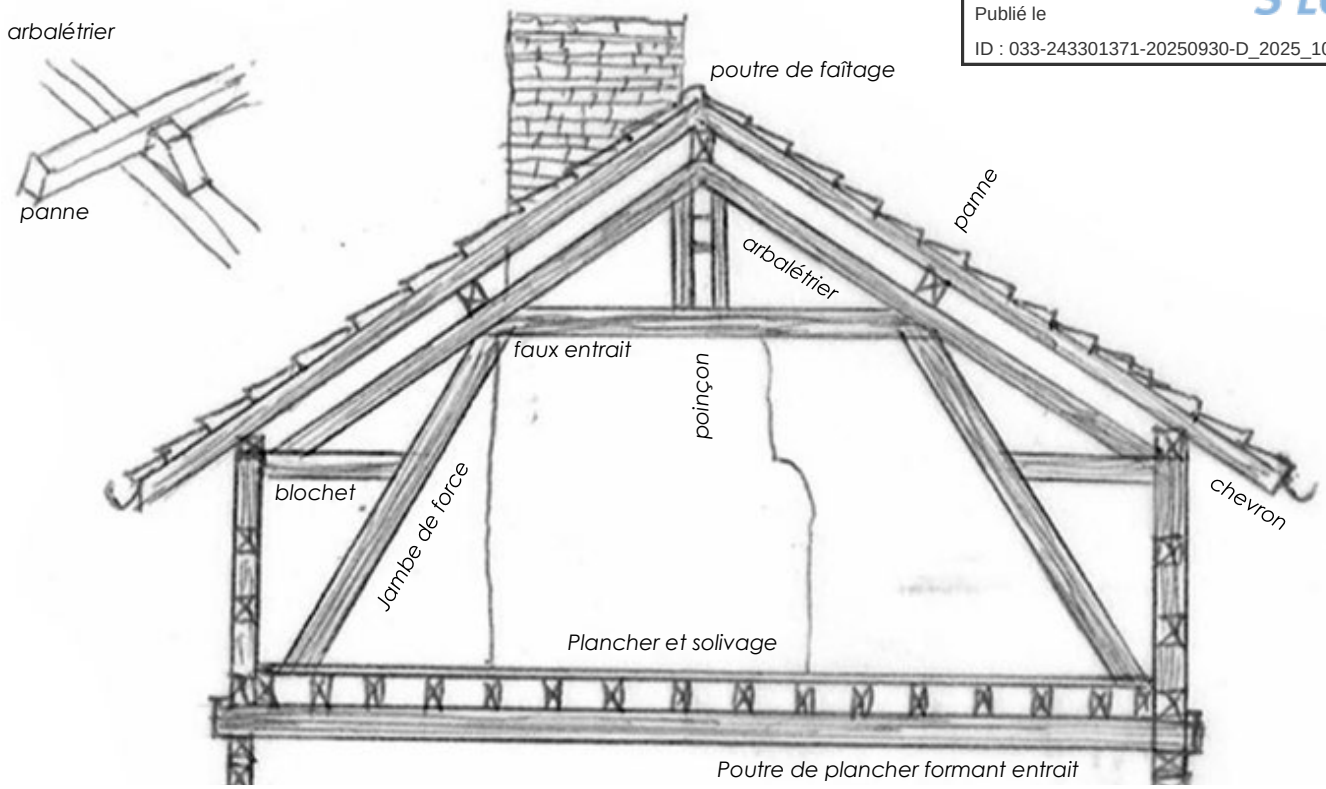
Les scellements de tuiles doivent être réalisés au mortier de chaux blanche naturelle et sable coloré (faîtage*, égouts*, rives*).

Concernant le bâti non protégé, dans le cas d'un remplacement complet de la couverture existante en tuiles de terre cuite creuses, l'utilisation de tuiles canal dite de type S à grande onde est accepté sous réserve de présenter un aspect similaire aux couvertures en tuile de terre cuite creuses vernaculaires* et dans la limite de 12 tuiles minimum au mètre carré de couverture.

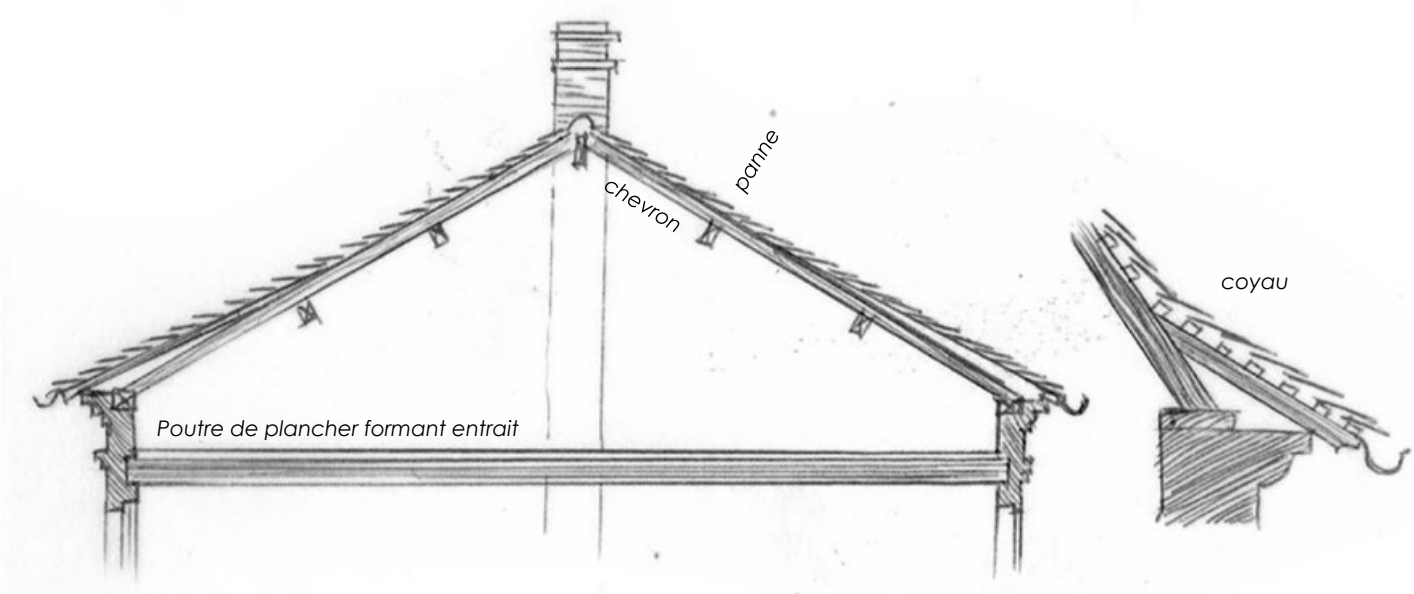


pose en gargouille pose alignée
Tuile 2/3 Pureau CANAL S Poudenx (pureau de 250 mm)
Réf. 112.11

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

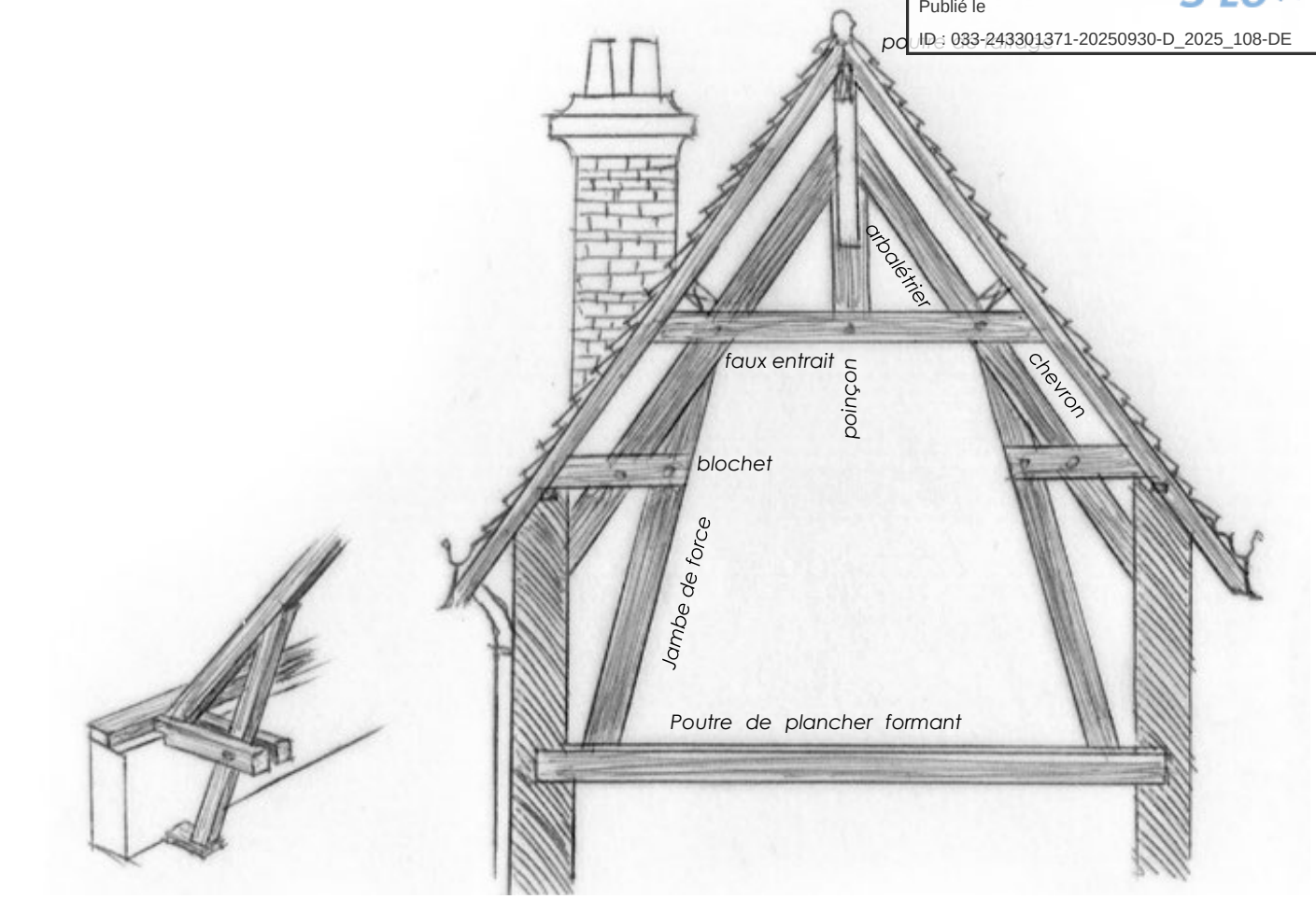


Profil type de charpente et couverture traditionnelle.

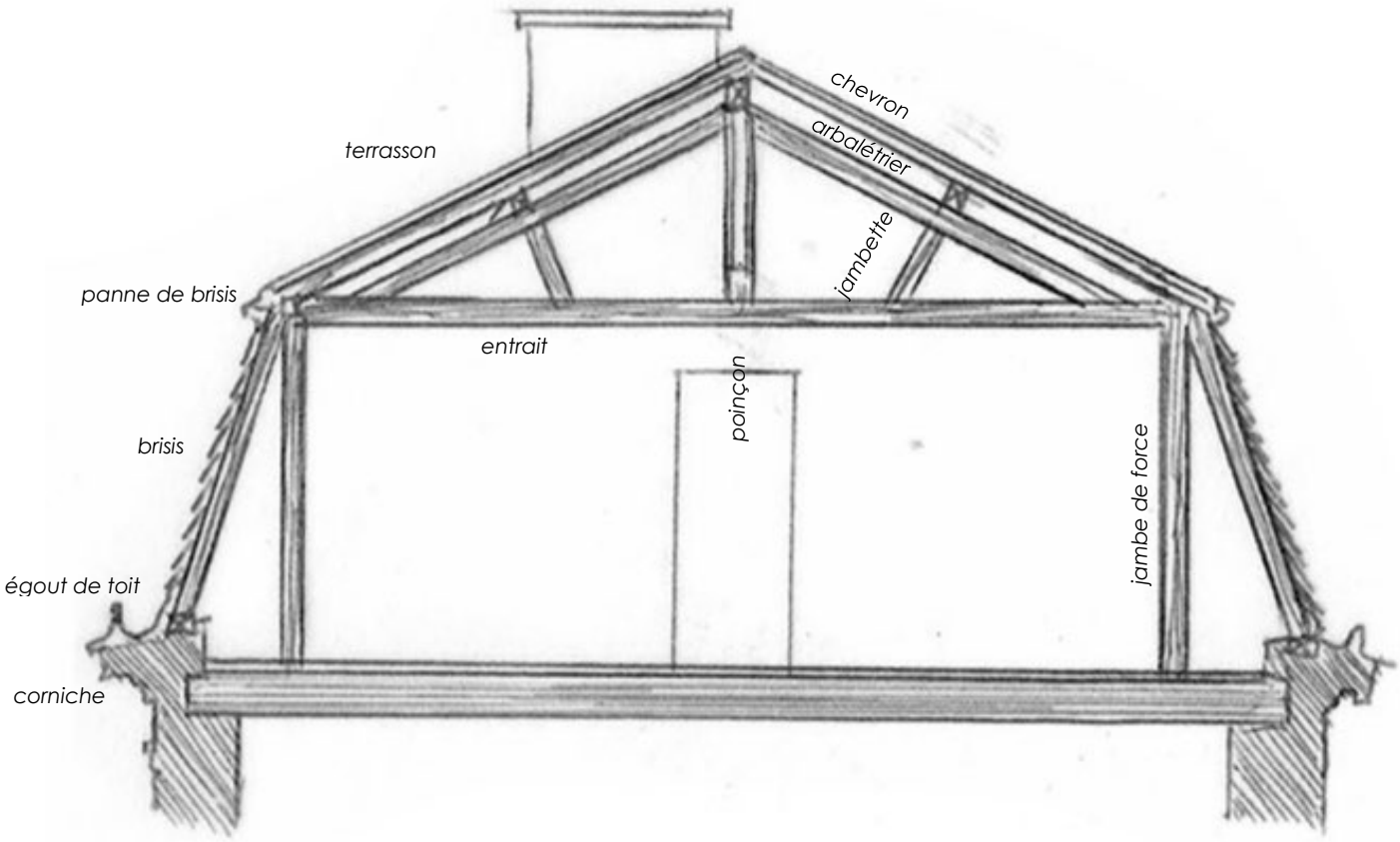


Profil type de charpente et couverture à deux pans et coyau.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Profil type de charpente et couverture à deux pans d'un pavillon-villa XIX° XX° s.



Profil type de charpente et couverture à la Mansart.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

2.1.2 TUILES PLATES

Les couvertures en tuiles de terre cuite plates doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect selon les principes suivant :

Les tuiles de terre cuite plate traditionnelle, 60 à 80 au m² selon la pente, de finition sablée choisie dans une gamme de couleurs panachées rouge à brun nuancée (flammé et noir exclus), galbées dans les 2 sens et à pureau* brouillé de manière à éviter un aspect trop régulier ; les faîtages* doivent être réalisés avec des tuiles demi-rondes scellées au mortier* de chaux* naturelle formant l'embarrure* et le bourrelet* de la crête* au droit de chaque tuile faîtière* ; les rives* doivent être tranchées et scellés (tuiles à rabat exclues).

2.1.3 TUILES MECANIQUES A EMBOITEMENT

Les couvertures en tuiles de terre cuite mécaniques* à emboitement existantes sont reconduites à l'identique.

2.1.4 ARDOISES

Les couvertures en ardoises doivent être réalisées à l'identique de l'existant et/ou en présenter l'aspect, en ardoise naturelle, de format rectangulaire, 32/22 cm maximum posée au clou ou au crochet noir, à pureaux* droits. Les ardoises d'imitation ne sont pas autorisées.

2.1.5 ZINC

Les toitures couvertes en zinc doivent reprendre la mise en œuvre existante et présenter un aspect pré-patiné.

Dans le cas où le zinc a été remplacé antérieurement par du plastique, de l'aluminium, du bac acier ou tout autre matériau synthétique ou non en remplacement du zinc, le retour au zinc est impératif à l'occasion de travaux sur les couvertures.

2.1.6 TOITURES TERRASSES

Les toitures terrasses et/ou à pente nulle autorisées doivent adopter des revêtements de surface conformes à leur destination à savoir : dallage sur plots et/ou platelage par caillebotis bois et/ou gravillons de petit calibre et/ou végétalisation via cortège floristique adapté. L'utilisation de membranes type EPDM* ou équivalent via un matériau synthétique implique d'être recouvert par une des solutions proposées.

Les couvertines* d'acrotère* et les terrassons* doivent être réalisées en zinc ou via un matériau en présentant l'aspect.

L'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques * et/ou de matériaux équivalents sont proscrits pour tout ou partie de l'ouvrage.

L'implantation de la toiture terrasse doit être conforme au code civil et respecter l'interdiction des vues sur l'espace privé voisin comme assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Les panneaux surajoutés pour limiter les vues sont interdits.

Les mirandes et édicules en toiture existants anciens, correspondant à la conception architecturale de l'immeuble sont conservées, entretenues et restaurées selon leurs dispositions architecturales, avec les matériaux et mise en œuvre correspondants.

Les terrasses, créées par modification de la toiture sont autorisées et soumises aux conditions ci-après. Elles sont :

- situées dans les versants de toiture arrière, sur cour ou cœur d'ilot, non visibles depuis l'espace public, en maintenant les 2/3 supérieurs du rampant ;
- établies sur au moins un mur mitoyen ;
- établies à partir de l'égout du toit, sans résidu de couverture de bas de pente, avec création d'un dispositif architectural composé avec la façade : corniche ou balustrade en pierre.

Elles peuvent être couvertes en tout ou partie par une pergola en métal peint. Les eaux pluviales sont recueillies et raccordées aux évacuations de l'immeuble.

Les piscines ou bassins de petite dimension n'affectant pas les structures bâties, de type bassin hors sol, jacuzzi ou autre, constitués de dispositifs réversibles sont autorisés. Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Les stores et toiles sont de couleur unie.

Tout dispositif de couverture amovible de la terrasse reste dans le plan général de la toiture.

2.2 OUVERTURES EN TOITURE

La création d'ouvertures en toiture est admise. Les nouvelles ouvertures prévues doivent reprendre la composition architecturale de l'existant (position, répartition, symétrie, dimensions, matériaux, mise en œuvre, finitions) à raison d'une ouverture par travée* de façade.

2.2.1 LUCARNES

Les lucarnes* d'origine doivent être conservées et restaurées ou remplacées par des lucarnes de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti. La création de nouvelles lucarnes est autorisée dans le respect de la composition du bâti et de conception, proportions et matériaux cohérents avec le type de bâti.

La création d'ouvertures du type chiens assis* est interdit.

2.2.2 FENETRES DE TOIT

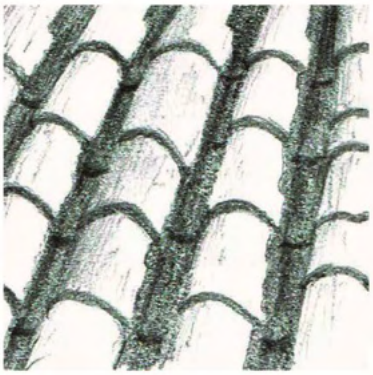
L'incorporation de fenêtres de toit est autorisée dans le strict respect de la composition du bâti et en accord avec le type de la construction. Elle doit observer les règles suivantes :

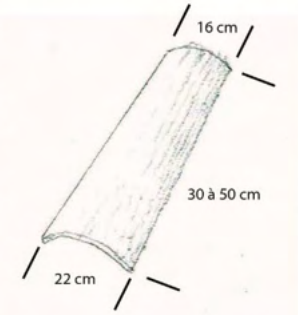
- pose encastrée dans la couverture, sans saillie par rapport au nu du versant de toiture ;
- fenêtres de toit axées verticalement sur les baies ou sur les trumeaux des étages inférieurs ;
- de dimension plus haute que large ne dépassant pas 80 x 100 cm de haut maximum (sauf désenfumage nécessitant au moins 1 m² de surface libre ;
- placées dans la partie basse de la toiture, à mi-hauteur du pan de toiture;
- de mêmes dimensions sur un même pan de toiture ;
- être disposées en un seul rang, avec les traverses hautes alignées sur une ligne horizontale unique ;
- nombre de fenêtres de toit au maximum égal au nombre de trames de baies ;
- sans coffre de volet extérieur en surépaisseur ;
- adopter une couleur sombre.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

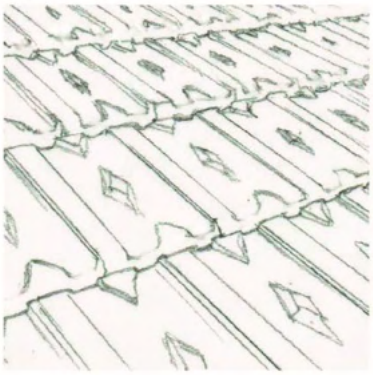
COUVERTURES EN TUILES RENCONTREES

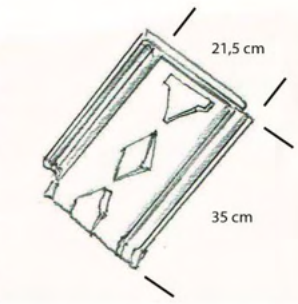
L'aspect du modèle de tuile choisi doit se rapprocher au plus prés des modèles présentés.



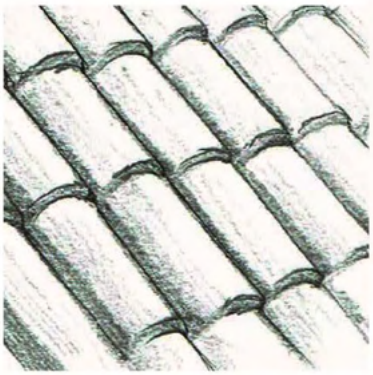


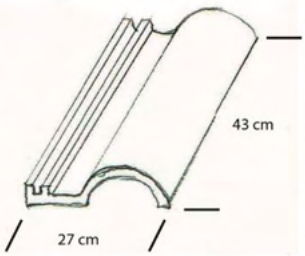
Tuiles canal (tige de botte)



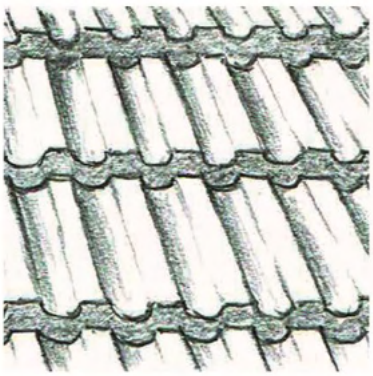


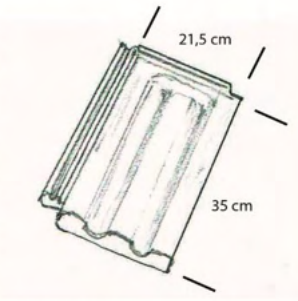
Tuiles mécaniques losangée



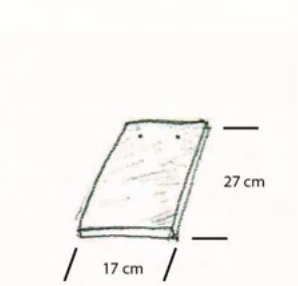


Tuiles canal mécaniques
à une seule onde
(tuile romane-canal)

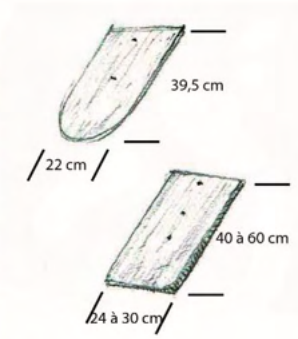




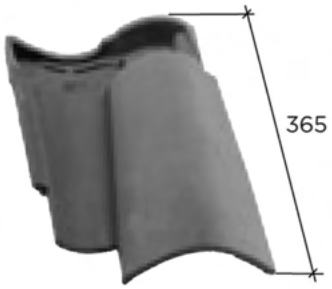
Tuiles mécaniques
type Saint-Vallier

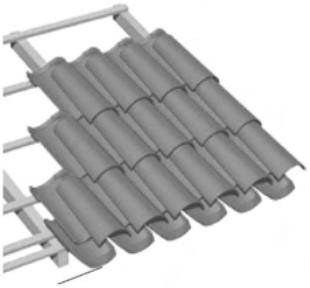


Tuiles plates



Tuiles d'ardoise



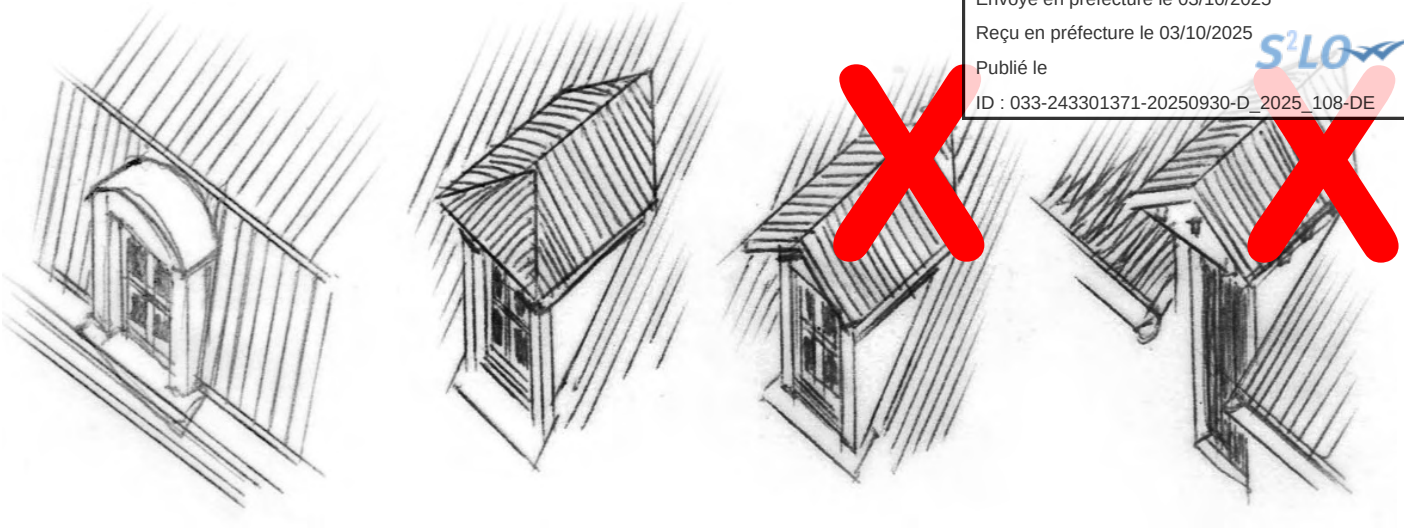


pose en gargouille

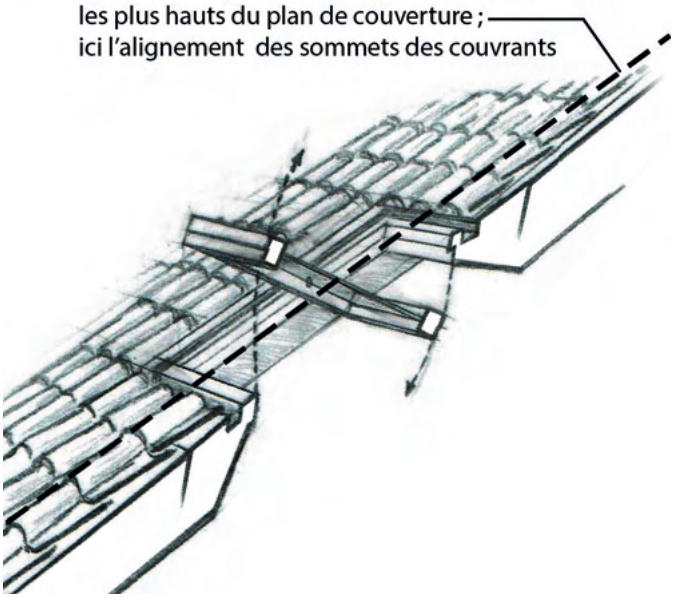
pose alignée

Tuile 2/3 Pureau CANAL S Poudenx (pureau de 250 mm) Réf. 112.11

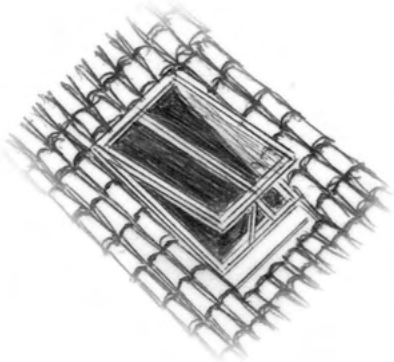
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



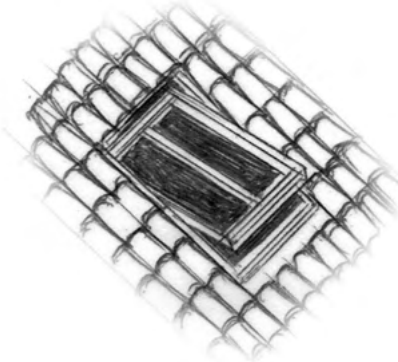
Exemples de lucarnes traditionnelles



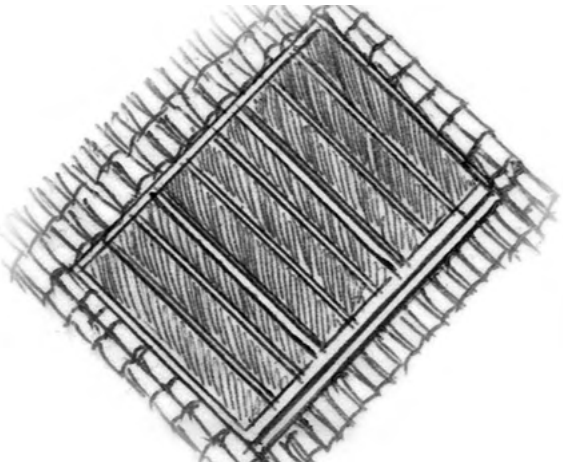
Pose d'une fenêtre de toit basculante dans le plan de couverture



Chassis de toit type tabatière posé dans le plan de couverture



Chassis de toit type fenêtre basculante posé dans le plan de couverture



Chassis de toit type verrière d'atelier posé dans le plan de couverture

Un meneau sous la forme d'un fer plat mince accentue la verticalité en se rapprochant des ouvrages traditionnels. Suivant le même principe, le découpage tous les 30 cm des vitrages d'une verrière d'atelier offre une allure plus authentique

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

L'emploi de modèles à vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à la manière des anciens châssis à tabatière est encouragé.

En présence d'un grand volume de combles à éclairer, la pose d'une verrière de toit est possible. Ses dimensions doivent être étudiées en proportion du pan de toiture. La pose doit être encastrée dans la couverture et sans volets roulants extérieurs.

En cas de remplacement, les châssis des verrières éclairant les cages d'escalier doivent être en fonte ou en aluminium peint ou en métal peint de couleur sombre et encastrés dans le pan de couverture.

Seules les verrières couvertes en verre sont autorisées. Les couvertures en polycarbonate ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'une impossibilité technique justifiée et argumentée, les ouvertures en toiture du type fenêtre de toit nécessaires au désenfumage des locaux peuvent être autorisées sous réserve de présenter un vitrage recoupé verticalement par un fer plat mince à raison d'un découpage tous les 30 cm afin de s'inspirer au plus proche des verrières vernaculaires.

2.3 DECORS ET DETAILS DE TOITURE

Seules les émergences afférentes à l'état actuel de l'édifice sont autorisées. L'édification de nouvelles émergences sont interdites.

2.3.1 FAITAGE

Le faîtage est réalisé de manière traditionnelle avec embarrures* et crêtes de coq*, faîtières* scellées au mortier* de chaux ou en zinc pré-patiné selon le matériau de couverture. Les épis* de faîtage ou tout élément décoratif ouvragé doit être reposé après travaux ou remplacés strictement à l'identique.

2.3.2 SOLINS ET RIVES

Les solins* notamment au droit des souches* de cheminées doivent être réalisés de façon traditionnelle, avec engravure* et scellés au mortier* de chaux. Les bandes en aluminium très visibles sont proscrites.

Les tuiles à rabat en rive de couverture sont proscrites. Les rives sont traitées par engravure et scellement au mortier de chaux.

2.3.3 AVANT TOIT

Les couvertures présentent toujours un débord sur rue en rive d'égout*. Le débord se présente soit en génoise* creuse en tuile traditionnelle de terre cuite ronde, soit en débord de chevrons*, soit en corniche* avec chéneau* sur entablement*. Les débords de toit doivent être conservés et restaurés sur toute leur longueur par rapport à la façade. Leur réduction n'est pas autorisée quel que soit le cas de figure, leur suppression n'est pas autorisée sauf cas de surélévation autorisée.

Dans le cas d'une surélévation, lorsque cette dernière est autorisée, la suppression des débords de toit peut être autorisée (cas des avant-toits par chevrons) sauf dans le cas de corniches* et génoises* qui elles doivent toujours être conservées quel que soit le cas de figure.

Les avant-toits* doivent avoir une profondeur minimale de 50 cm sur les murs gouttereaux* sauf dispositions existantes différentes qu'il conviendra alors de perpétuer.

Le débord des chevrons* doit rester apparent. Les habillages et coffrages ne sont pas autorisés sur des maisons pans de bois. Les chevrons* apparents dépassant sous les débords de toiture doivent conserver leur section d'origine et leur profil mouluré le cas échéant.

Les rives de pignon* doivent être traitées par une tuile plate ou une double tuile canal selon le cas en présence. En tout état de cause les tuiles à rabat* ne sont pas autorisées.

2.3.4 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU

Les chéneaux*, descentes d'eau pluviales doivent être en zinc ou en présenter l'aspect, les dauphins* en fonte ou en zinc ou en présenter l'aspect.

Ne sont pas autorisés :

- l'utilisation de matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou de l'aluminium.
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

2.3.5 SOUCHES DE CHEMINEES

Les souches* de cheminées existantes participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservées et restaurées. En cas de dégradation, elles doivent être restituées avec les matériaux d'origine et/ou à l'identique et/ou susceptible d'en présenter l'aspect, en respectant les proportions et les finitions de ces dernières.

Les cheminées installées pour des équipements tels que les chaudières à charbon ou à fioul doivent être démontées si l'équipement est supprimé.

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdite.

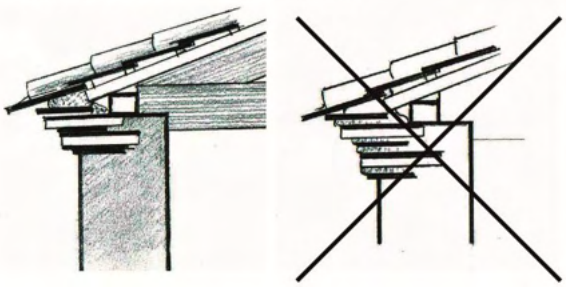
La création de souches de cheminées nouvelles doit reprendre l'aspect comme les finitions des souches de cheminées vernaculaires voisines. En cas d'absence de souches de cheminées existantes située à proximité, la souche de cheminée doit être de finition enduite de forme nettement rectangulaire, droite et rapprochée du faîtage (sans ouvrage préfabriqué la surmontant).

2.3.6 DECORS DE TOITURE

Les épis et couronnements de faîtage, les lambrequins* de rives et tout élément de décor de toiture participant à la composition générale de l'édifice doivent être conservés, restaurés et entretenus. Dans le cas d'une réfection de la couverture ou de leur mauvais état, Ils doivent être remplacés à l'identique. Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture. Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré. Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

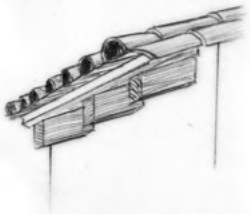
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

MISE EN OEUVRE D'UNE GENOISE

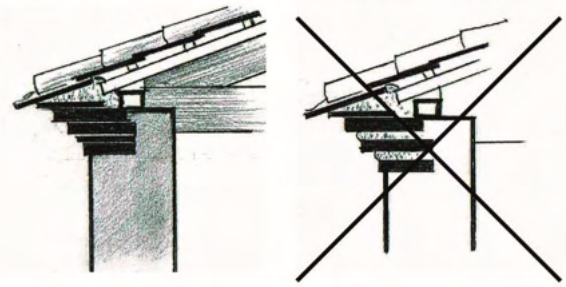


Tuiles en saillie sur arase de mur

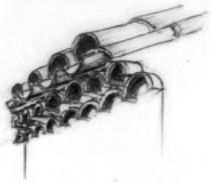
Tuiles sur chevrons apparents et voligeage bois



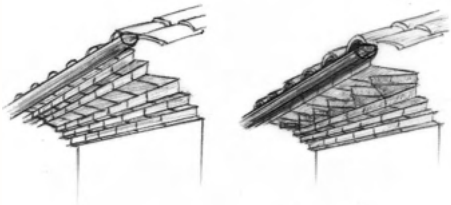
MISE EN OEUVRE D'UNE CORNICHE EN BRIQUES



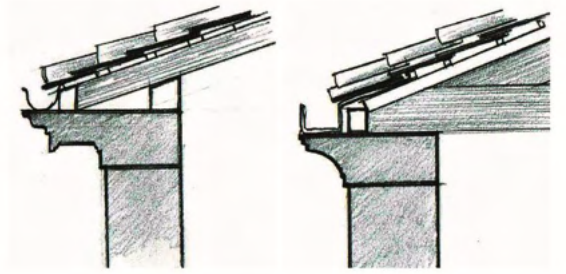
Génoise à deux rangs existe aussi à trois rangs



Corniche par assemblage maçonné de briques

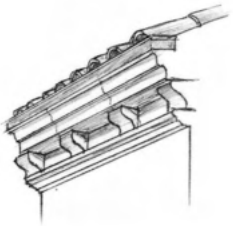


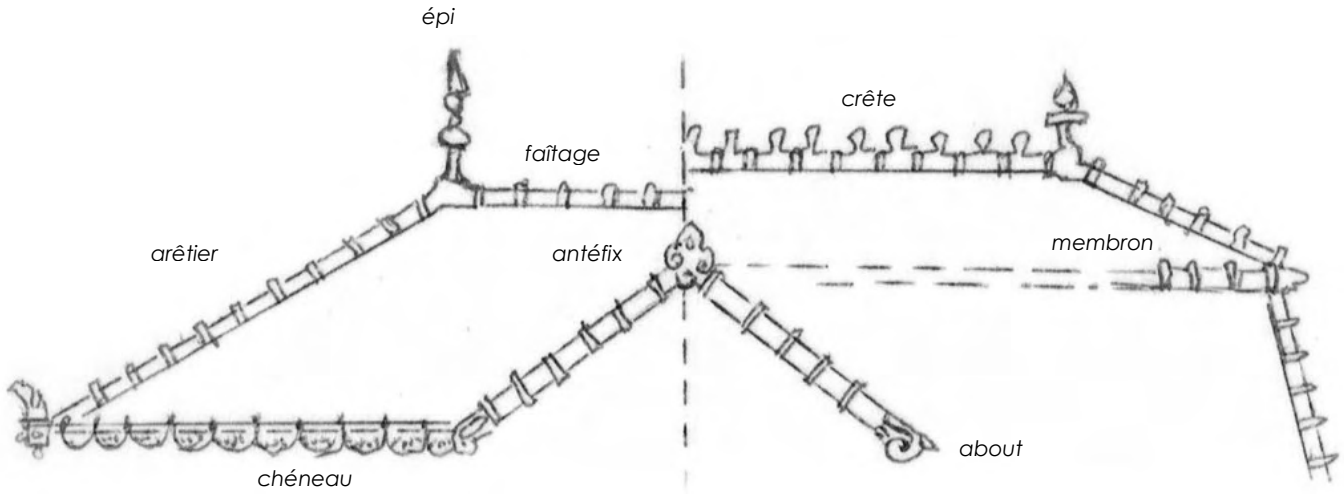
MISE EN OEUVRE D'UNE CORNICHE MOULUREE



Corniche moulurée à large gorge

Corniche moulurée à modillons





Détails de toitures pouvant être rencontrés à préserver.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3 ANNEXES, JARDINS ET CLOTURES

En raison de la présence d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) concernant l'ensemble de la bastide et de son emprise, tout projet impliquant un impact sur le sol est soumis à saisine de l'autorité compétente sur le secteur cœur de bastide et berges de Dordogne.

3.1 JARDINS D'HIVER ET VERRIERES

La création de nouvelle verrière et/ou jardin hiver est autorisée sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier. En secteur Faubourgs, la création de nouvelle verrière et/ou jardin hiver peut être autorisée sur les façades visibles depuis l'espace public selon la typologie bâtie rencontrée et la qualité du projet. La structure doit être en bois ou en métal, finition brute ou peinte (cf. nuancier).

Les profilés verticaux et de toiture doivent être alignés entre eux, sans décalage entre façade et toiture.

La toiture peut adopter une couverture :

- en tuiles de terre cuite creuse type tige de botte ou type canal S à grande onde
- en verre transparent
- en zinc à joint debout ou à tasseaux.
- La couverture lorsque elle est réalisée en tuile doit reprendre la pente du bâti existant.
- Les toitures en polycarbonates, matériaux plastiques et/ou synthétiques et/ou approchant sont interdites.

Les jardins d'hiver et/ou verrières existantes de facture vernaculaire et issues de l'état d'origine le mieux connu du bâti sont restaurées à l'identique et/ou en présentent l'aspect.

3.2 BASSINS DE BAIGNADE

Les piscines et bassins sont autorisés sous réserve d'être positionnés dans l'espace privatif du jardin, ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier. Tout projet de piscine et/ou bassin de baignade ou d'agrément doit faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie.

Toute piscine doit être conçue comme un bassin de jardin avec une margelle en pierre ou en bois et s'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin. Dans le cas d'une piscine partiellement enterrée et/ou hors sol, un tablier de parement doit être prévu en bardage bois ou en pierre. L'utilisation de matières plastiques et/ou synthétiques et/ou composites et/ou équivalent sont proscrits.

Le revêtement des parois du bassin doit être de couleur foncée (gris ou vert) ou de couleur sable ; la couleur bleue est exclue.

Dans le cas d'une piscine couverte, le volume doit être conçu comme une extension du bâtiment principal à la manière d'une verrière ou d'un jardin d'hiver. Les couvertures en dôme ou en tunnel ne sont pas autorisées.

3.3 PERGOLAS

Les pergolas sont autorisées sous réserve d'être conçues comme un prolongement du cadre de vie intérieur et de s'inscrire dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin. Les pergolas doivent être positionnées sur les façades ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier.

L'utilisation de matières plastiques et/ou synthétiques et/ou composites et/ou équivalent sont proscrits.

Les pergolas sont en bois ou métal, finition brute ou peinte (cf. nuancier), les pergolas dites bioclimatiques et/ou présentant des couvertures vitrées et/ou des caractéristiques similaires sont interdites.

3.4 TERRASSES

Les terrasses privatives sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 15 m² de surface d'emprise et d'être positionnées au pied des façades ne donnant pas sur l'espace public et non visible depuis ce dernier.

La terrasse doit être conçue comme un prolongement du cadre de vie intérieur et s'inscrit dans un projet paysager des abords de l'édifice et de son jardin.

L'utilisation de matières plastiques et/ou synthétiques et/ou composites et/ou équivalent sont proscrits.

Les terrasses minérales sont en pierre de dallage ou en pavage pierre.

Les terrasses peuvent adopter un platelage en bois massif.

Exemple d'aménagement paysager alliant terrasse, emmarchement, pergola, plantations et bassin de baignade

3.5 ABRIS DE JARDINS ET GARAGES

Les abris de jardin et les garages doivent composer avec l'habitation et son jardin pour constituer un projet architectural d'ensemble cohérent. L'abri de jardin n'est pas destiné à l'habitation ou s'entendre comme tel : il sert à l'usage du jardin et à son entretien.

L'implantation de l'abri de jardin doit pouvoir être installé en limite de jardin et/ou limite parcellaire et couvert par une toiture à un seul pan de préférence.

Le parement de l'abri doit être en bardage bois à lames verticales.

Les produits du commerce sont autorisés uniquement dans le cas où ils ne sont pas visibles de l'espace public. Ils doivent être peints (cf. nuancier) ou laissés en finition brute sans pour autant être lasurés et/ou vernis.

Ne sont pas autorisés :

- Les abris préfabriqués de type précaire.
- Les constructions via madriers ou fustes
- Les écritures architecturales relevant du chalet et/ou hors contexte local
- Les revêtements en plastique, les matériaux plastiques et/ou synthétiques, le bois vernis ou lasuré, la tôle métallique.
- Les bardages horizontaux
- Les imitations des matériaux traditionnels (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.).
- Tout matériau couleur ou teinte présentant des qualités réfléchissantes et/ou vernies.

Toute autre disposition différente n'est pas autorisée.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Les garages isolés sont destinés au stockage de matériel et au stationnement de véhicules. Le garage doit s'inscrire en harmonie avec l'édifice principal le jardin et les abords. Le garage relève des prescriptions architecturales relatives aux constructions neuves.

3.6 CLOTURES ET PORTAILS

3.6.1 DISPOSITIFS DE CLOTURES EXISTANTS

Les dispositifs de clôtures qui se distinguent par la qualité de leur ouvrage (grilles en fer forgé avec frises, brindilles ou chardons notamment) et/ou leur caractère vernaculaire doivent être conservées et restaurées à l'identique. Leur démolition est interdite. La conservation et/ou la restitution de l'état d'origine le mieux connu constitue la règle générale. Seule la réhabilitation stricte en vue de restituer l'état d'origine le mieux connu est permise par réemploi de matériaux issus de l'état d'origine le mieux connu et/ou par emploi de matériaux identiques et/ou par emploi de matériaux en présentant l'aspect, selon les prescriptions suivantes :

- Reprise des dispositifs de clôture identique à l'existant sauf contraintes du PPRI (plan de prévention du risque d'inondation).
- Les clôtures doivent être conservées et restaurées dans le respect de leurs matériaux, teintes et de leur disposition d'origine.

Dans le cas d'une démolition partielle nécessaire pour un accès sur la parcelle, elles doivent être restituées avec les mêmes matériaux que la clôture existante et/ou présenter des qualités architectoniques équivalentes.

Les murs de clôtures vernaculaires* doivent être conservés et restaurés suivant les dispositions existantes de ces ouvrages.

Dans le cas d'une construction dont les dispositifs de clôtures et/ou portails ont antérieurement fait l'objet d'un remplacement et/ou d'une transformation non cohérent avec le type de bâti et/ou ne répondant pas au règlement, leur changement pour des dispositifs de clôtures et/ou portails dans un dessin cohérent avec le type de bâti est exigé. Ce dernier est réalisé en référence au dessin des menuiseries d'origine.

3.6.2 DISPOSITIFS DE CLOTURES FUTURS

Quel que soit la localisation du dispositif de clôture (donnant sur l'espace public et/ou limites séparatives) Ne sont pas autorisés :

- Les clôtures et portails en matériaux issus de l'industrie pétrochimique type matériau plastique et/ou synthétique et/ou en matériaux composites et/ou équivalents

- Les clôtures en plaques de béton, palplanches de béton et/ou éléments de béton préfabriqués ;
- Les clôtures en grillage rigide soudé ainsi que son remplissage par des dispositifs de type lames insérées en interstice ;

- les éléments de clôtures préfabriqués pleins, type panneaux industriels pour tout type de matériau ;
- les grillages souples s'ils ne sont pas doublés d'une haie mélangée et/ou de plantations non mono-spécifiques (cf. palette végétale).
- les brise-vues du type toiles canne-vent, brandes et/ou tout type de matériau formant écran opaque uniforme et/ou continu et/ou présentant des propriétés [illegible]

Lorsqu'ils existent ou ont existé, les dispositifs de clôture végétale vernaculaires, sont reconduits dès que cela est possible.

3.6.3 DISPOSITIFS DE CLOTURES DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

Les clôtures à l'alignement sur rue doivent respecter la composition bipartite ou tripartite des clôtures traditionnelles et les rythmes horizontaux et verticaux qui participent à la qualité de l'ouvrage. Pour cela elles sont composées :

- d'un soubassement ;
- d'une partie courante (grille ou maçonneries traditionnelles) ;
- et le cas échéant d'un couronnement (dans le cas d'une composition tripartite) ;

La création des clôtures donnant sur l'espace public doit respecter les points suivants :

- Toute clôture doit être implantée à l'alignement de la parcelle, en limite de propriété donnant sur l'espace public, dans un style cohérent avec le bâti qu'elle accompagne.
- Les piliers et poteaux en pierre sont à conserver, restaurer et/ou à remplacer lorsqu'ils sont présents,
- Les murs et murets sont en pierre calcaire ou en maçonnerie enduite avec couvrement en pierre calcaire.
- La hauteur des murets et murs bahuts est comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils sont surmontés d'une grille en métal ou en bois, de la couleur noir ou d'une teinte sombre ou neutre.
- Les portails et les grilles sont de la même couleur (noir ou sombre).
- Les murs de clôture ont une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre sauf situation existante différente qu'il convient dès lors de respecter et reconduire.
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- Une clôture végétale de type haie taillée en doublement des murs ou murets est autorisée.

Les grilles de clôtures doivent rester ajourées. Les festonnages* en tôle, en bois, acier ou en aluminium placés côté jardin (barreaudage visible côté rue) sont autorisés. Un retrait au niveau du soubassement et de la traverse haute assurera un minimum de perméabilité visuelle sur la végétation du jardin.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

3.6.4 DISPOSITIFS DE CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures en limites séparatives peuvent être grillagées par grillage souple à partir du moment où ce dernier est doublé par une haie et/ou tout type de cortège végétal permettant d'assurer un écran visuel continu (les espèces végétales connues pour leur caractère invasif et/ou toxiques et/ou exotiques sont proscrites). La hauteur des clôtures non grillagées est limitée à 1,80 mètre. Sont autorisés :

- La maçonnerie en pierre ou enduite dont la couleur reprendra les teintes du cadre bâti ;
- Le bois massif à lames et traité ;
- les barreaudages avec festonnage* éventuel en acier ou en bois finition brute ou peinte de couleur sombre ou neutre.
- la création de clôture bois à claire voie ou en réinterprétation du bardage traditionnel local sous réserve d'un apport qualitatif et s'inscrivant dans un projet d'ensemble architecturé.

3.7 PLANTATIONS EN LIEN AVEC LE CADRE BATI

Les plantations destinées à croître au pied des façades des bâtiments sont autorisées sous réserve du respect des règles suivantes :

- Elles ne doivent pas entraîner de dommages structurels ni compromettre l'état sanitaire de l'existant;

- Elles ne doivent ni altérer, ni dissimuler la composition ou le décor des façades pour le patrimoine bâti protégé identifié au plan règlementaire.

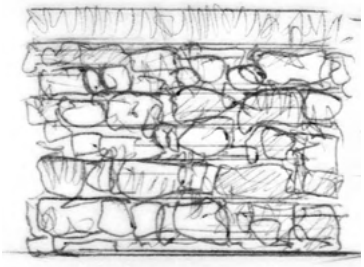
- Les pieds ne doivent pas être placés devant des éléments de décors (pilastres, soubassement en pierres de taille...);

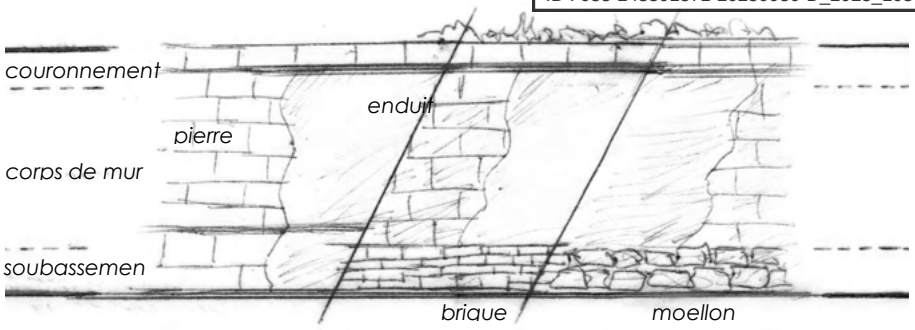
- Les pieds ne peuvent pas être situés devant des ouvertures en pied de façades (soupiraux) ni les obstruer;

- Les essences doivent être choisies parmi les plantes ayant un système racinaire ne pouvant pas entraîner de désordres sanitaires sur les façades ou pieds d'immeubles et ne pas appartenir à des familles d'espèces connues pour leur caractère invasif et/ou toxique.

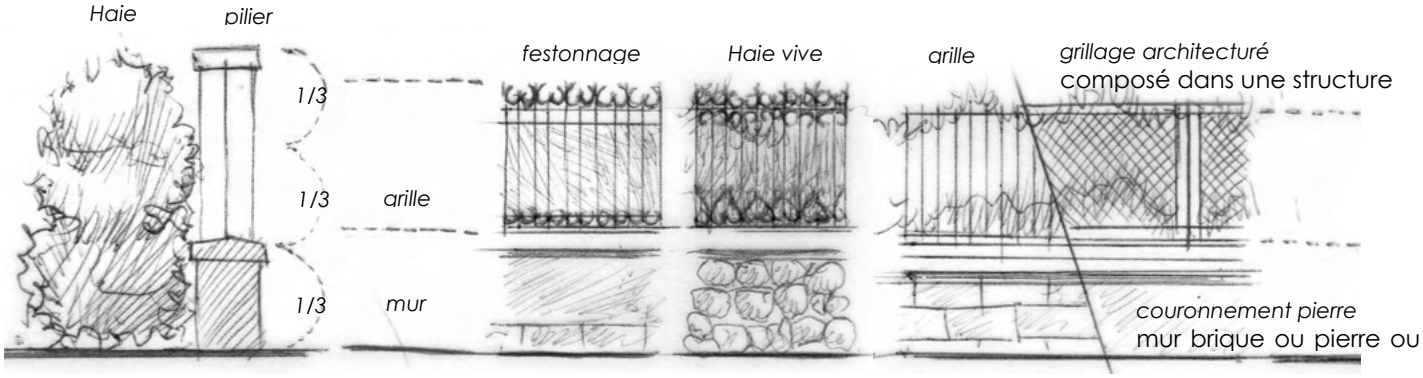
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

Mur en pierre apparente par assemblage cyclopéen et couronnement en pierre



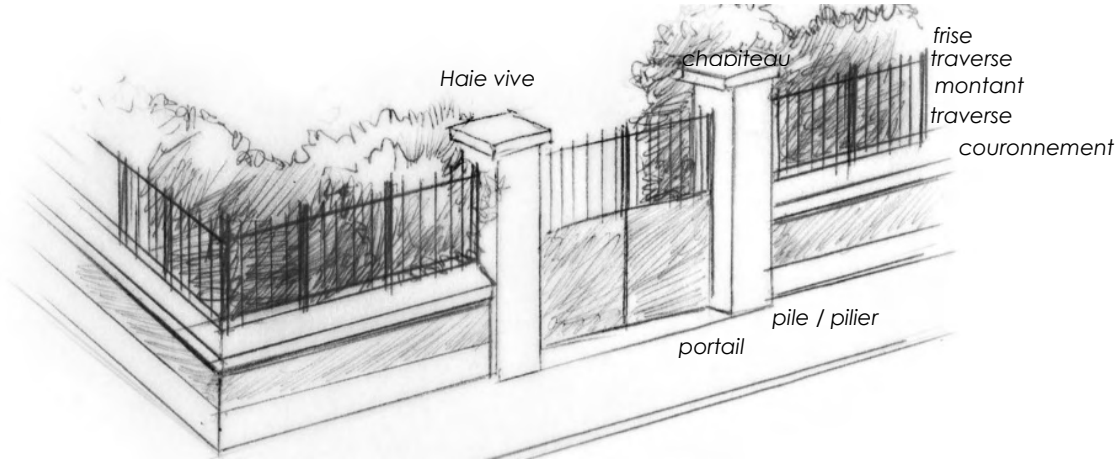


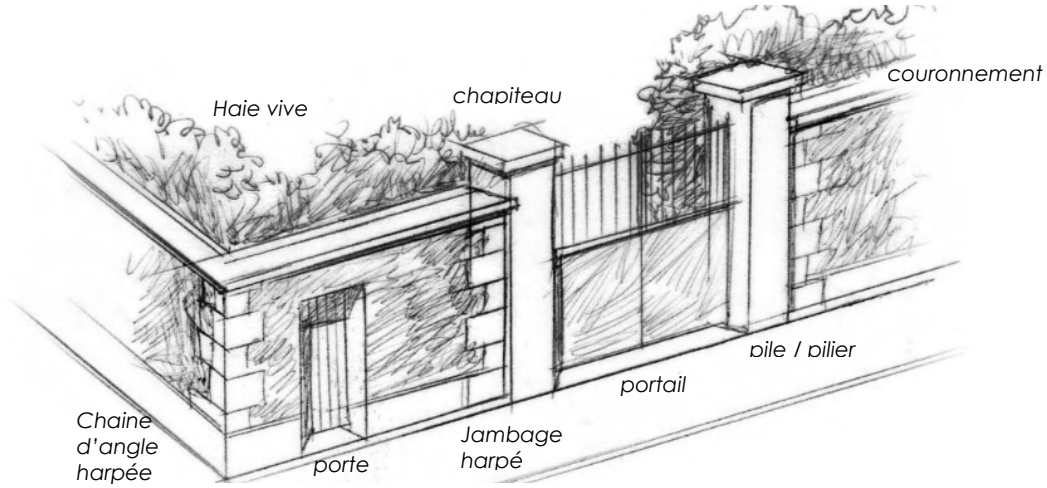
Exemples de dispositifs de clôture par mur enduit ou en pierre apparentes



Rapport de hauteur entre hauteur du muret et hauteur

Exemples de dispositifs de clôture sur muret enduit ou en pierre apparentes surmonté d'une grille





Exemples de dispositifs d'ensemble, clôture, porte et portail

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4 ACCESSOIRES TECHNIQUES ET ENERGIES RENOUVABLES

La pose de tout équipement technique doit être exécutée dans le respect de la qualité patrimoniale du bâti dans lequel il s'inscrit.

L'installation directement visible depuis l'espace public des antennes, paraboles et de l'ensemble des accessoires techniques n'est pas autorisée.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade doivent être intégrés au mur au droit du parement et dissimulés derrière un volet peint ou habillage pierre ou coffre métal peint de la couleur de la maçonnerie ou des volets.

4.1 EDICULES GAINES TECHNIQUES ET FOURREAUX

Les édicules techniques en toiture tels que les machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, fourreaux doivent être incorporés dans la construction ou dans un volume assimilé à la construction par son traitement (volume, matériau, etc.).

Les sorties des conduits d'évacuation divers comme les diverses émergences techniques ponctuelles doivent être masqués en toiture. Les sorties de conduits doivent être masquées derrière des tuile chatières voire des grenouillères pour les conduits plus larges en terre cuite ou en zinc selon le matériau de couverture rencontré. Les chapeaux de conduits en PVC sont interdits.

4.2 BOITES AUX LETTRES

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées et/ou dissimulées avec soin dans la porte d'entrée, la façade ou la clôture, ou être regroupées dans un hall d'entrée (habitat collectif, bâtiment abritant plusieurs entreprises, etc.).

4.3 COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets extérieurs de distribution doivent être regroupés et encastrés dans le mur de façade ou la clôture. L'encastrement doit être soigné : le calfeutrement doit être réalisé avec le même matériau et la même mise en œuvre que l'existant. Il ne doit pas sectionner ou interrompre des éléments de modénature (bandeau, moulures, etc.).

En aucun cas les coffrets ne doivent être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la maçonnerie.

4.3.1 POMPES A CHALEUR, CLIMATISEURS, CITERNES DE RECUPERATION D'EAUX PLUVIALES

Les appareils et les éléments techniques associés doivent être :

- soit intégrés dans le volume bâti ;
  dans ce cas, l'intégration des grilles de ventilation doit être parfaitement assurée en façade : emplacement, qualité des matériaux, dimensions, proportions, etc. ;

- soit installés au sol et masqués par un écran (coffre en bois finition brute ou peinte, écran en bois naturel, haie...).

4.3.2 ANTENNES, PARABOLES

Les antennes et paraboles ne doivent en aucun cas être fixées sur les façades.

Elles doivent être intégrées dans les combles.

Les antennes qui ne sont plus en service doivent être déposées à l'occasion d'une intervention sur la couverture.

4.3.3 ACCESSOIRES TECHNIQUES D'EVACUATION

Les accessoires techniques d'évacuation tels que les ventouses des chaudières, les sorties de ventilation et tout appareillage apparenté doivent être intégrés harmonieusement au cadre bâti.

Un conduit « ventouse » ne doit pas déboucher directement en façade sur rue. Il doit être soigneusement intégré à l'architecture comme à la composition de la façade. La position de la chaudière à l'intérieur du bâtiment doit être prévue de façon à permettre l'intégration de cet élément technique, que la ventouse soit horizontale (sortie en façade) ou verticale (sortie en toiture).

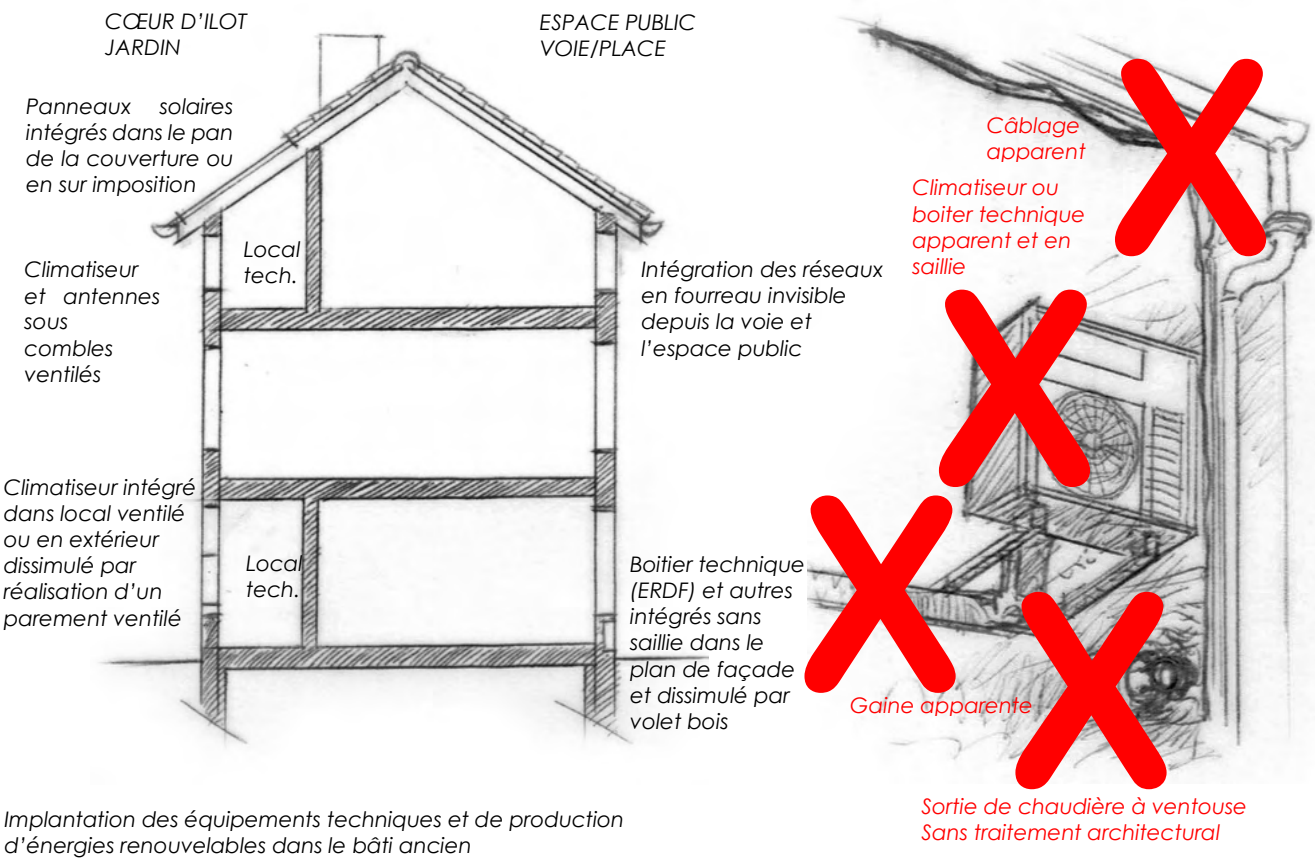
Si la pose d'un nouvel équipement nécessite un conduit de ventilation, celui-ci doit être installé dans un conduit de cheminée existant. En cas d'impossibilité technique, la sortie de ventilation doit émerger sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Les climatiseurs, récepteurs de télévision ou autres équipements techniques sont obligatoirement intégrés à la façade sur cour et dissimulés derrière un coffre.

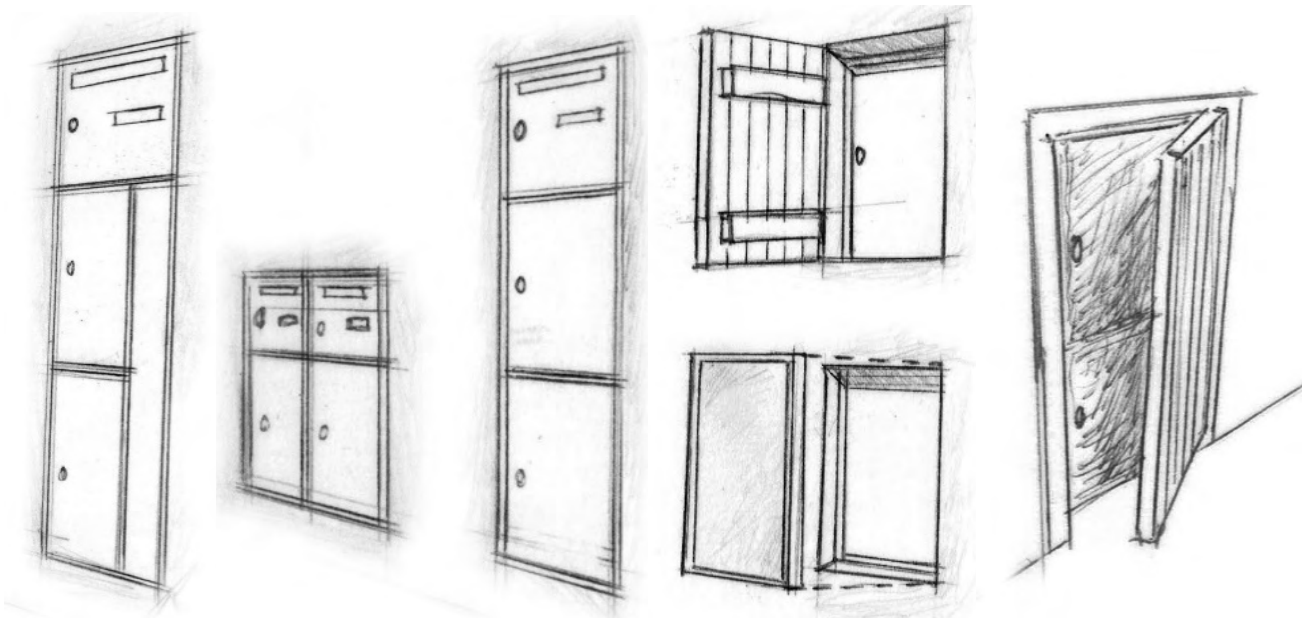
4.3.4 RECUPERATEURS D'EAU PLUVIALE ET COMPOSTEURS

L'implantation de récupérateurs d'eau pluviale et/ou de composteurs et/ou équivalents doit être effectuée de manière non visible depuis l'espace public et/ou pourvus de masques occultant en bardage bois et/ou panneaux bois ou métal peint (cf. nuancier).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE



Implantation des équipements techniques et de production d'énergies renouvelables dans le bâti ancien



Dissimulation des coffrets derrière un panneau bois ou un panneau enduit de la couleur de la façade
Exemples de compositions des coffrets techniques et boite aux lettres dans le plan de la façade

Il est impératif de masquer les accessoires techniques, les sorties d'évacuation, les souches et les câbles…

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

4.4 ECONOMIES D'ENERGIE ET ENERGIES RENOUVELABLES

4.4.1 POTENTIEL SOLAIRE

Les conditions permettant d'autoriser l'installation de panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques sont établies sous réserve de l'absence d'impact visuel depuis l'espace public, en façade sur rue et/ou en pignon.

Les panneaux solaires thermiques doivent être implantés sous couverture en priorité ou à défaut selon les conditions suivantes valables pour tout type de panneaux solaire thermique et/ou photovoltaïque et/ou autres : Ils sont installés en priorité au sol et/ou en couverture d'une annexe (car-port, pergola, véranda, abri de jardin…).

En cas d'impossibilité, le dispositif technique peut être installé en couverture de l'édifice principal. Quel que soit le cas de figure, le dispositif technique (panneaux, support et accessoires techniques divers) doit satisfaire de manière cumulative aux conditions suivantes :

- Pour les toitures à pans, ils sont :

- oDisposés sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public et ne donnant pas sur celui-ci ;
- oDéveloppés sur une emprise maximale d'1/3 de la surface du pan de couverture pour une installation sur un bâtiment principal ;
- oInstallés en partie basse de versant et éloignés d'au moins 20 cm des bords latéraux du pan du toit ;
- oRegroupés en une seule bande d'installation pour une installation sur bâtiment principal ;
- oInclinés suivant la même inclinaison que la toiture support et composent avec les différents châssis existants ;

- Pour les toitures terrasses, à très faible pente, les pergolas, et les car-ports ils sont :

- oInstallés sur support inclinés ou à l'horizontal ;
- oDéveloppés dans l'emprise de la couverture sans dépasser le relevé d'acrotère et/ou l'écran de masquage et/ou la rive de toit en bois ou métal peint à réaliser pour les pergolas et les car-port ;

Les dispositifs et leurs accessoires adoptent des finitions noires et sans présenter de surfaces disposant de caractéristiques réfléchissantes (chromes, galva…etc) et/ou vernies compris matériaux équivalents et/ou présentant des dispositions similaires à ceux précités.

Interdictions :

- L'installation de ce type de dispositifs techniques et/ou équivalents pour les bâtiments protégés,
- Les tuiles solaires ou dispositifs équivalents en secteur cœur de Bastide

4.4.2 POTENTIEL EOLIEN

L'installation d'éolienne est proscrite.

4.4.3 POTENTIEL GEOTHERMIQUE

En raison de la présence d'une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) concernant l'ensemble de la bastide et de son emprise, tout projet impliquant un impact sur le sol est soumis à saisine de l'autorité compétente sur le secteur cœur de bastide et berges de Dordogne.

4.4.4 ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'installation d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), de même que la méthode du « sarking » d'isolation des toitures par l'extérieur est proscrite dans le secteur du cœur de bastide, sauf concernant les immeubles récents (deuxième moitié du XX° siècle) ou les constructions neuves. Pour ces derniers, une proposition inscrite dans le cadre d'un projet d'ensemble peut être autorisée sous réserve d'un apport architectural qualitatif et d'une conservation des éléments architecturaux remarquables (ordonnancement*, proportions*, percements, modénature*, trame, matériaux et couleurs …).

Les habillages de façade en matériaux de plaquage du type brique, ardoise synthétique, carreaux, matériaux de synthèse, plastique sous toutes ses formes et tout matériau disposant de propriétés réfléchissantes et/ou vernies sont interdits, compris matériaux équivalents et/ou présentant des dispositions similaires à ceux précités.

L'isolation par l'intérieur est encouragée comme l'utilisation d'enduits nativement isolants et perspirants* qui sont réservés au cas de surfaces destinées à être enduites (cf. nuancier).

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

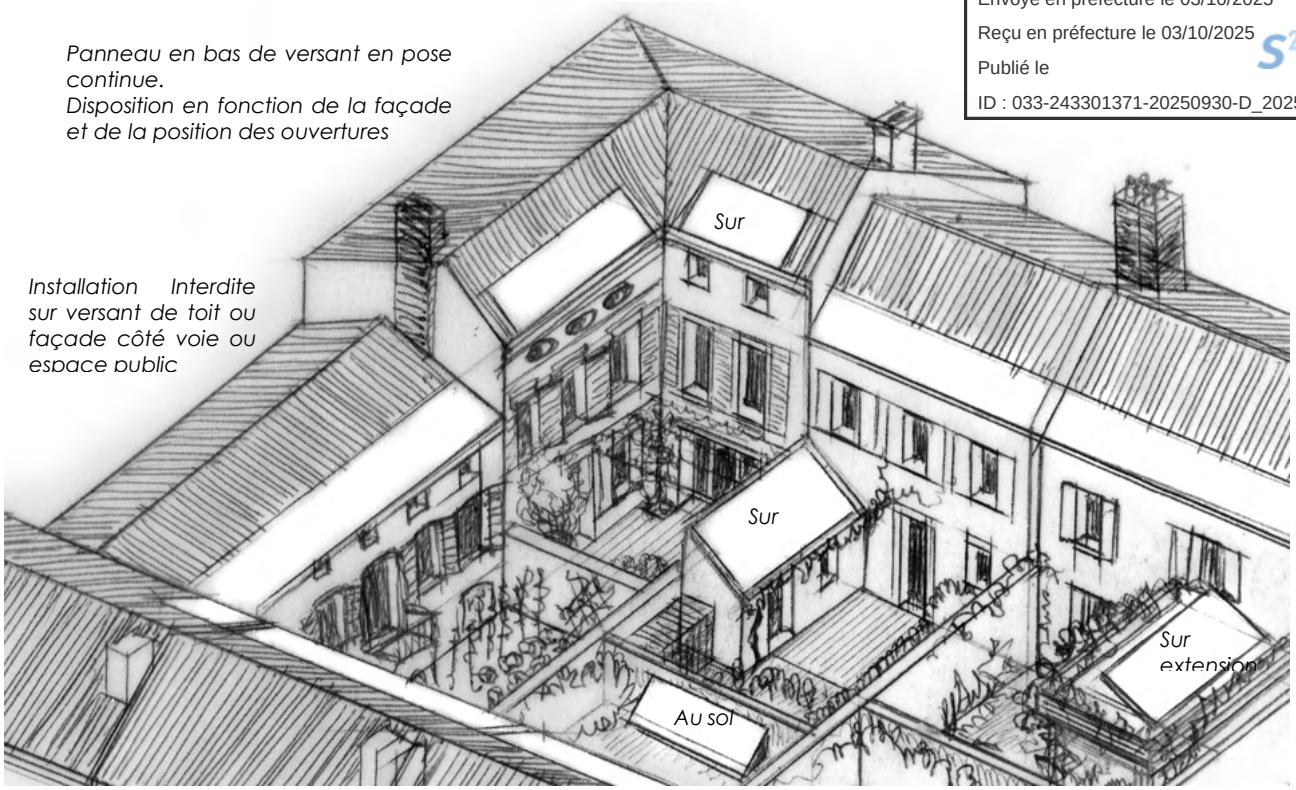
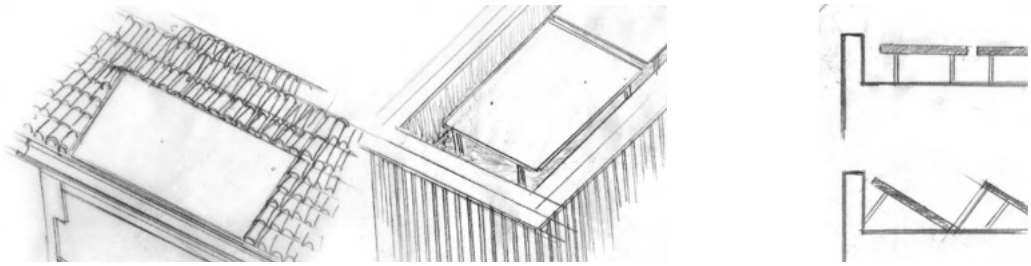
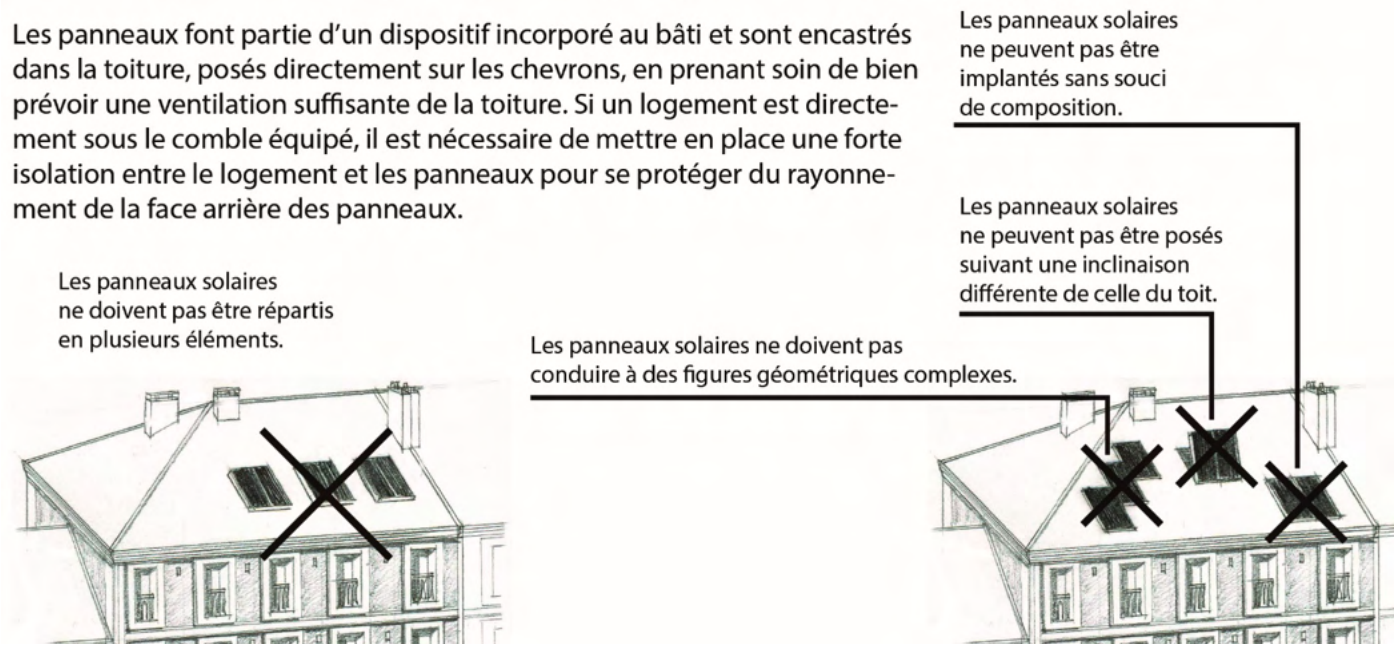


Schéma de principe de l'implantation des panneaux solaires sur bâtiment principal ou sur annexe



Pose en bas de versant, coté cœur d'ilot ; sur toit terrasse masqué par acrotère, à l'horizontale ou incliné



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5 FACADES COMMERCIALES

5.1 DEFINITION

Le paysage des façades commerciales constitue un des précieux éléments qualifiant l'espace urbain patrimonial par un agencement donnant sur l'espace public empreint d'authenticité. Depuis leur composition générale, le dessin des enseignes et des plaquages en applique, jusqu'aux détails architecturaux des moulurations et des enseignes, ces façades, le plus souvent vernaculaires, animent les rez-de-chaussée des immeubles comme autant d'entités à protéger.

Pour ces raisons, les façades commerciales historiques doivent être préservées de transformations pouvant nuire à leurs dispositions d'origine, tout en encadrant qualitativement les possibilités de modification de ce patrimoine.

Par ailleurs, le cadre règlementaire du PVAP s'inscrit dans une disposition assurant l'intégration harmonieuse des nouvelles façades commerciales afin de préserver le paysage urbain patrimonial existant et le valoriser par un paysage commercial respectueux de son environnement.

De l'époque médiévale au milieu du XIX^{ème} siècle, les commerces occupent les rez-de-chaussée des échoppes d'artisans et de commerçants ouvertes sur la rue par de simples percements. La devanture* est alors toujours en feuillure* et fermée par de simples volets bois qui se rabattent pour servir d'étal*. Au XVIII^{ème} siècle, les petits bois sur les devantures* en feuillure font leur apparition.

Au XX^{ème} siècle, de nombreuses devantures reviennent à cette disposition en feuillure, mais aussi avec des traitements plus contemporains. La devanture en feuillure se caractérise par une insertion harmonieuse de la vitrine et de son décor dans l'architecture générale de l'immeuble. La vitrine* disposée à l'intérieur du percement est placée dans la feuillure restante, ou en retrait d'au moins 15 cm par rapport au nu* extérieur de la façade.

Apparue au XIX^{ème} siècle et développée surtout après 1850-1860, la devanture en applique est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade. Ce placage est composé d'une partie horizontale supérieure et de deux tableaux latéraux qui permettent, à l'origine, de loger des volets de fermetures repliables (en bois ou en métal).

Dans un tel contexte, le règlement s'adapte à chaque disposition selon des prescriptions spécifiques aux façades commerciales en feuillure ou en applique.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.2 REGLES

La conception générale des façades commerciales doit prendre en considération le fait que le commerce fait partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite autant que de la rue qu'il anime.

Elle nécessite donc l'élaboration d'un plan d'ensemble précisant l'insertion de la devanture dans la composition générale de l'architecture existante. Ce projet doit faire apparaître les matériaux utilisés, leur mise en œuvre, les couleurs projetées, la disposition des enseignes correspondantes.

Lorsque le commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, leur devanture doit être fractionnée en autant d'unité que d'immeubles concernés.

Dans le cadre de création de locaux commerciaux, la modification de la façade ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de la construction existante. La modénature existante doit être conservée (corniches, bandeaux, encadrements).

L'accès aux étages doit être conservé et incorporé dans le projet présenté et le cas échéant restitué.

Le règlement du PVAP stipule les prescriptions relatives au traitement des façades commerciales (devantures et enseignes) situées dans le périmètre du SPR.

L'aspect extérieur des projets d'aménagement et de construction, par leur positionnement, leur architecture, leurs dimensions et le traitement de leurs abords, doit être adapté au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, en tenant compte des sites et des perspectives paysagères protégées au document graphique du PVAP, et/ou au PLUi et/ou par toute autre réglementation en vigueur. L'ensemble des éléments constitutifs de la façade commerciale doit répondre à un objectif de conservation et/ou de restitution de l'état d'origine le mieux connu ou s'inscrire dans le cadre d'un projet architecturé respectueux du cadre bâti patrimonial identifié par une écriture architecturale sobre et discrète.

Tout projet concernant les façades commerciales doit être accompagné d'une démonstration justifiée concernant les raisons et les choix définissant le cadre du projet.

Cette réflexion doit être assortie d'un argumentaire précis abordant :

- Les conditions des améliorations architecturales et urbaines pour l'ordonnancement de la façade commerciale au regard de l'architecture de l'ensemble de l'édifice et de

- Une justification historique et technique apportant la preuve de l'amélioration de la cohérence architecturale obtenue, notamment dans l'organisation de l'épannelage, de la volumétrie, des proportions, des traitements des surfaces et dans la composition architectonique de la façade vis à vis de l'édifice dans son état actuel.

L'objectif est d'harmoniser les vitrines commerciales d'un même bâtiment (apparence, enseignes) ; ceci même s'il est partagé entre plusieurs parcelles. De même, la création d'aménagements uniformes et continus sur plusieurs parcelles n'est pas autorisée dans le cas de bâtiments différents.

Des adjonctions motivées par la mise aux normes au regard de la réglementation des établissements recevant du public sont autorisées sous réserve qu'elles soient réalisées sous la forme d'un projet architecturé assurant une intégration harmonieuse au bâti existant et d'un apport architectural significatif en se référant à la typologie du bâti existant. Le projet doit respecter l'esprit d'origine le mieux connu de la construction.

5.2.1 DEVANTURE EN APPLIQUE

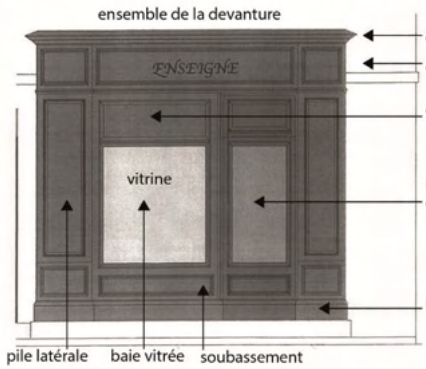
La réalisation d'une devanture en applique correspond à la réalisation d'un ensemble menuisé constitué d'un coffrage plaqué sur la façade de l'immeuble et protégé par un solin en zinc. Les devantures en applique sont constituées d'un coffrage en bois à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries (cf.nuancier) ou relevant d'une composition d'architecturée reprenant ces principes.

5.2.2 DEVANTURE EN FEUILLURE

La réalisation d'une devanture en feuillure correspond à la réalisation d'un ensemble menuisé établi à l'intérieur et en retrait des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ce cas, les piédroits et linteaux, maçonnés et enduits, sont alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

DEVANTURE EN APPLIQUE

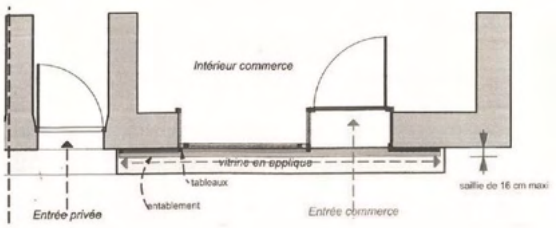
La devanture en applique est apparue à la fin du XVIIIe siècle. sous la forme d'un coffre menuisé plaqué sur la façade de l'immeuble. Elle se compose d'un entablement et de deux tableaux latéraux où se logent les volets de fermeture.



IMPLANTATION
La devanture en applique se limite au rez-de-chaussée.
La vitrine est en retrait du coffre extérieur de la devanture.

MATÉRIAUX
Seuls les ensembles menuisés en bois peints sont autorisés.

COULEURS
Les couleurs des menuiseries devront être de teinte pastel, gris ou de teinte soutenue sans excès (dérivée du brun rouge, de l'ocre rouge, du vert foncé, du bleu nuit par exemple)



PREFERER

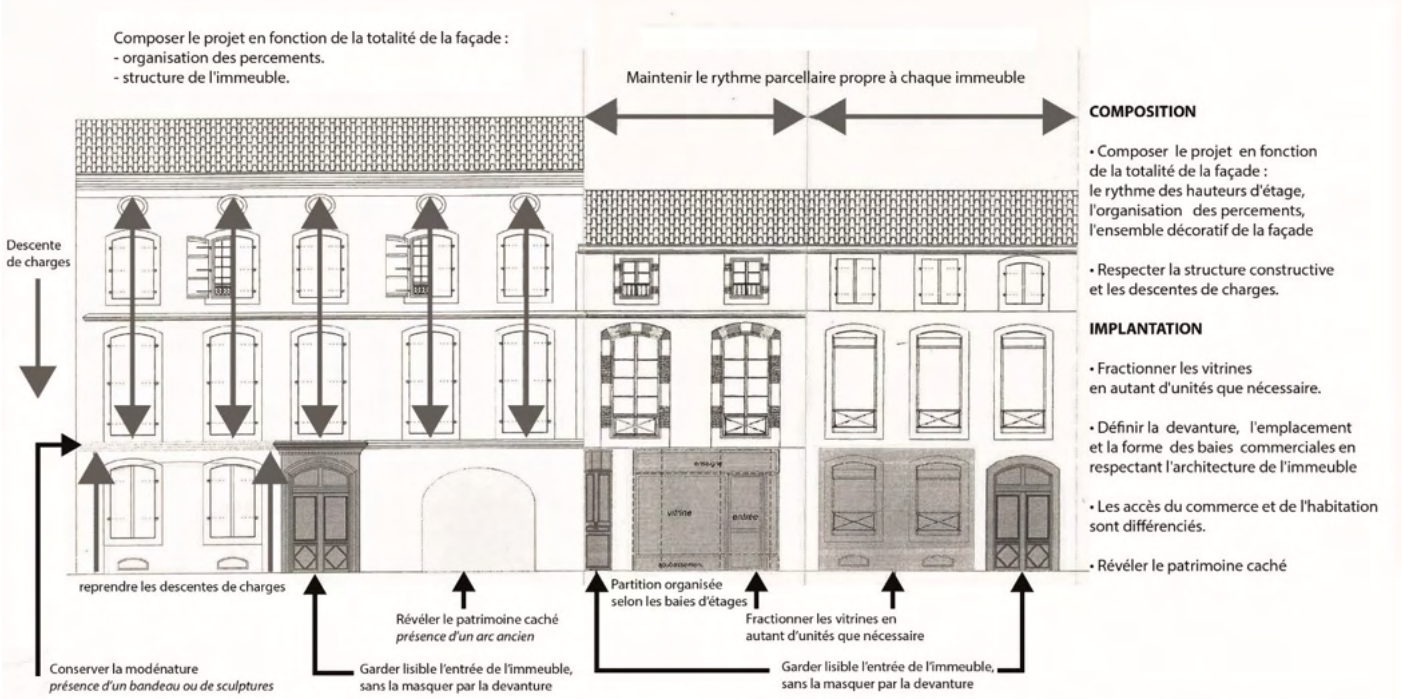
MATERIAUX
Les ensembles menuisés en bois pour la devanture ; éventuellement le châssis ou le cadre de la vitrine pourront être en métal peint.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE DE LA FACADE COMMERCIALE

Le projet de commerce s'intègre dans un ensemble bâti ancien qui doit rester repérable.
Pour cela, il faut maintenir le rythme parcellaire et l'identité architecturale de chaque immeuble, c'est-à-dire :

- les matériaux de la construction et la nature des parements (maçonnerie enduite, pierre, brique, bois)
- l'organisation des percements
- l'emplacement de la porte d'entrée de l'immeuble
- l'ensemble décoratif général qui souligne l'architecture (soubassement, bandeaux, corniche, pilastres, moulures et sculptures etc...); les encadrements des baies, (cadres moulurés).



COMPOSITION

- Composer le projet en fonction de la totalité de la façade : le rythme des hauteurs d'étage, l'organisation des percements, l'ensemble décoratif de la façade
- Respecter la structure constructive et les descentes de charges.

IMPLANTATION

- Fractionner les vitrines en autant d'unités que nécessaire.
- Définir la devanture, l'emplacement et la forme des baies commerciales en respectant l'architecture de l'immeuble
- Les accès du commerce et de l'habitation sont différenciés.
- Révéler le patrimoine caché

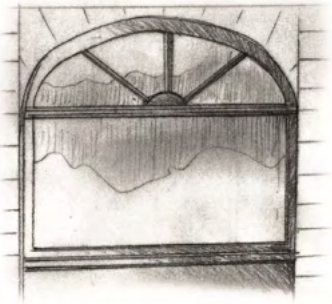
ne pas casser l'arc de la baie ni par l'enseigne ni par la vitrine

A EVITER

- La vitrine en contradiction avec l'architecture, par exemple une menuiserie carrée qui casse l'arc de la baie.
- La devanture qui masque l'entrée de l'immeuble.
- La vitrine niant l'architecture de la façade, comme par exemple un grand bandeau horizontal et une enseigne trop importante qui masquent l'architecture de l'immeuble.

pas de masque devant l'entrée de l'immeuble, ou qui interrompe le décor architectural

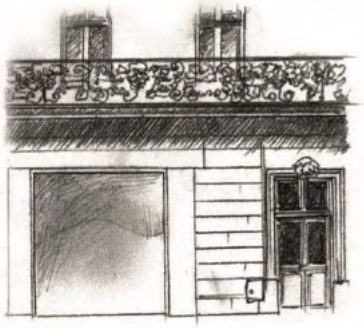
vitrine à l'intérieur de l'arc



PRÉFERER

- La vitrine à l'intérieur de la baie mettant l'arc en valeur
- L'entrée de l'immeuble dégagée de la publicité du commerce
- Une devanture en feuillure laissant visible les cadres en pierre des baies
- Les enseignes à l'intérieur de la baie
- L'angle en pierre de l'immeuble dégagé de la publicité

vitrine distincte de l'entrée de l'immeuble



Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.3 PRESCRIPTIONS

L'emprise maximum en hauteur de la devanture commerciale ne doit pas dépasser la moitié de l'allège des percements du 1er étage.

La composition d'ensemble de la vitrine commerciale doit prévoir de fractionner les vitrines en autant d'unités que nécessaire en correspondance avec la trame des percements des étages. Il s'agira de définir la devanture, l'emplacement et la forme des baies commerciales en respectant l'architecture de l'immeuble.

L'entrée de l'établissement est autorisée en léger retrait pour faciliter le traitement de l'accessibilité PMR (Personne à Mobilité Réduite), sous réserve d'une prise en compte fine et argumentée du contexte patrimonial.

La différenciation des accès du commerce et de l'habitation sans bloquer l'accès aux niveaux d'étages constitue la règle générale. Il s'agira de respecter les alignements et la trame des percements de façade en organisant la/les devantures en accord avec les descentes de charges de l'ensemble de la façade.

5.3.1 COMMERCES EXISTANTS

5.3.1.1 COMPOSITION

Les façades et devantures commerciales doivent respecter le découpage parcellaire existant. Elles doivent respecter et exprimer le principe de composition de l'immeuble dans lequel elles s'insèrent.

Lorsque le rez-de-chaussée a été éventré, les parties vitrées doivent exprimer le rythme des percements des étages. La reconstitution des parties de maçonnerie disparues en rez-de-chaussée ou la création de devantures en bois en applique sur la façade peut être imposée.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Lorsque l'immeuble possède la trace d'une ancienne façade commerciale de qualité, la priorité doit être donnée à la restitution de celle-ci pour le réaménagement de la nouvelle installation commerciale.

L'accès aux étages doit être conservé et incorporé dans le projet présenté.

Tout projet d'aménagement ou de modification doit faire l'objet d'un plan d'ensemble indiquant de manière précise les modalités d'intégration du projet dans la composition architecturale existante.

5.3.1.2 STORES ET BANNES

Les stores et bannes ne sont autorisés que s'ils n'altèrent pas le rythme des percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble. Les stores doivent prendre en compte la composition et les caractéristiques des façades à vocation commerciale. Ils sont autorisés uniquement au rez-de-chaussée – au-dessus des baies et en dessous du plancher du 1er étage, à condition d'être individualisés par percement.

Pour une devanture en applique, les stores ou bannes sont implantés soit à l'intérieur des tableaux de la vitrine soit au-dessus de celle-ci, sans être plus large que la devanture.

Pour une devanture en feuillure, les stores ou bannes sont situés soit à l'intérieur des tableaux de la baie, soit au même nu que la devanture.

Ils sont à projection droite, sans joue, de couleur unie, choisie en harmonie avec la façade (cf. nuancier).

Seuls les stores droits avec tringlerie fine sont autorisés. Des caches incorporent le mécanisme et la tringlerie.

Les stores sont dissimulés une fois roulés.

Dans le cas de baies à vocation commerciale ou de devantures de bois, les stores doivent être de la largeur de la baie (entre jambages latéraux) disposés en sous face des linteaux droits ; ils doivent être à projection droite ou « tombant » d'une couleur unie choisie en harmonie avec la façade.

Un lambrequin (bavolet) est autorisé, portant indication de la raison sociale en lettres de caractère graphique, proportionnées à la hauteur du lambrequin qui ne doit pas excéder 0.30cm.

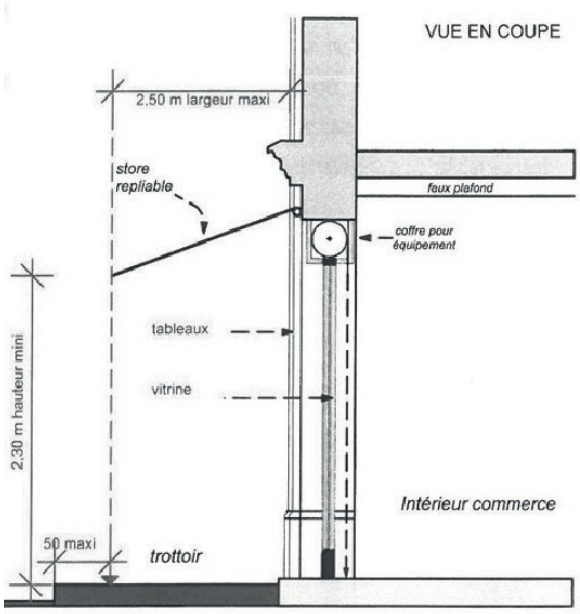
Les inscriptions références doivent faire partie de la banne sans ajout, et sont réalisés par collage ou couture sur les parties verticales uniquement.

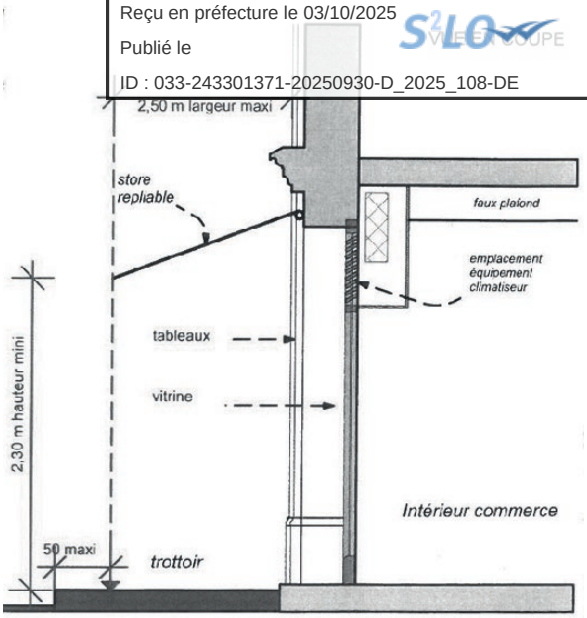
L'implantation des stores doit respecter la composition et les caractéristiques de la façade et les logiques de confort thermique et solaire.

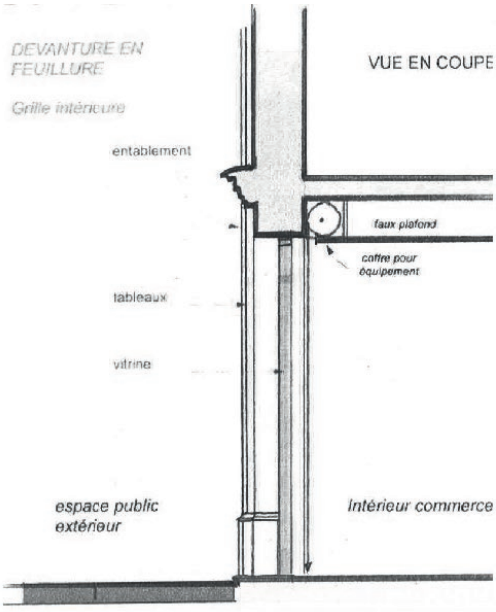
Ne sont pas autorisés :

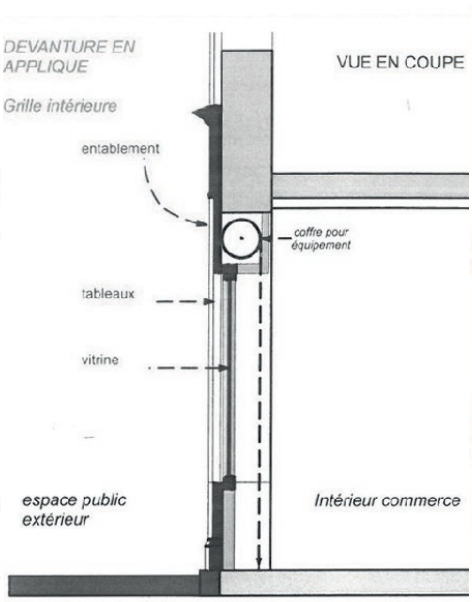
- Les stores banne sur façades donnant au nord.
- Les stores continus sur l'ensemble d'un linéaire de façade.
- Les stores qui débordent de la baie et masquent les éléments architecturaux.
- Les stores et les bannes dans les rues sans trottoir qui ne peuvent les accueillir (cf code de la voirie).
- Les stores dits "corbeille".
- Les stores fixes extérieurs.
- Les encastrements dans les linteaux de pierre, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

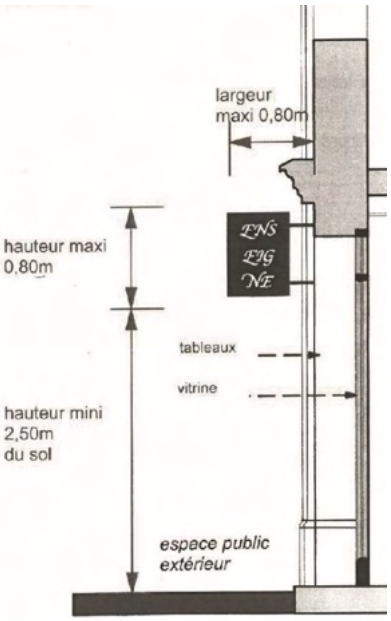
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE











Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.3.1.3 ENSEIGNES

Constitue une enseigne toute « inscription forme ou image placée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce.» Les enseignes sont limitées à deux par établissement :

1) une enseigne principale (sur la devanture)

2) une enseigne secondaire en drapeau (perpendiculaire à la façade).

Les enseignes peintes directement sur la façade sont interdites à l'exception du cas d'une restauration de « réclame ancienne » peintes sur murs en pierres.

5.3.1.3.1 ENSEIGNES PRINCIPALES SUR DEVANTURE

Les enseignes principales des devantures en applique, constituées d'un coffrage bois, doivent être :

- Placées au-dessous du plancher du premier étage ;
- Situées sur le tableau supérieur du coffrage ou disposées sur la vitrine elle-même ;
- Peintes directement sur le tableau supérieur du coffrage ou peintes, adhésives ou sablées sur la vitrine elle-même ;
- Constituées d'un assemblage de lettres de 30 cm de hauteur maximum dont l'ensemble est inscrit de manière linéaire entre deux parallèles horizontales et disposer d'inscriptions réalisées dans un graphisme de type classique et sobre (en excluant le "gothique") ;
- Non réfléchissantes et non phosphorescentes ;
- Le cas échéant, éclairées ou rétroéclairées par un éclairage direct.

Les enseignes principales des devantures en feuillure, doivent être :

- Placées au-dessous du plancher du premier étage ;
- Situées sur le linteau de la baie accueillant la devanture ou disposées sur la vitrine elle-même ;
- Réalisées sous la forme de lettres en métal ou bois découpées (30 cm de hauteur maximum) et disposées de manière indépendante en applique, sous la forme de lettres séparées avec un débord maximum de 5 cm dans le cas d'une pose en linteau ;
- Posées de manière linéaire entre deux parallèles horizontales et disposer d'inscriptions réalisées dans un graphisme de type classique et sobre (en excluant le "gothique") ;
- Non réfléchissantes et non phosphorescentes ;
- Le cas échéant, éclairées ou rétroéclairées par un éclairage direct.

5.3.1.3.2 ENSEIGNES SECONDAIRE EN DRAPEAU

Les enseignes en drapeau doivent être disposées en limite latérale des façades et ne pas dépasser, en saillie, 0,80m du nu* du mur de façade. Les enseignes en drapeau auront pour dimension 80x80cm maxi, et sont positionnées au maximum au niveau du plancher du 1er étage.

Les enseignes de type caisson lumineux en plastique ou équivalent, ainsi que les éléments en rampes de lampes incandescentes sont interdits ; les enseignes-drapeaux sont découpées dans des plaques fines de matériaux traditionnels (métal, bois, etc.) ou contemporains (altuglas, matériaux composites, etc.), peintes ou sérigraphiées et bénéficieront d'un éclairage direct. L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.3.1.4 ECLAIRAGE

Les enseignes comme les vitrines sont éclairées par un éclairage direct.

Les lettres lumineuses ne sont pas autorisées.

Seul le rétroéclairage des lettres d'enseigne est autorisé.

L'éclairage doit être fixe et non clignotant.

5.3.1.5 VITRINES

Les vitrines commerciales (vitrage et structure porteuse) doivent présenter un retrait par rapport au nu extérieur de la façade. Ce retrait doit, dans la mesure du possible, se rapprocher de celui des menuiseries des étages et ne peut être inférieur à 10 cm. La structure (potelets et parecloses) se développe à l'intérieur du commerce et les bois sont rapportés à l'extérieur du vitrage.

5.3.1.6 DISPOSITIFS ET GRILLES DE PROTECTION

Les dispositifs de protection font partie intégrante de la vitrine et doivent respecter les mêmes préconisations que les autres éléments constituant la façade commerciale. A ce titre, ils doivent être considérés comme des éléments décoratifs et s'inscrire dans l'architecture de la façade.

Les grilles et caissons qui débordent et/ou qui masquent les éléments architecturaux ne sont pas autorisés.

Les dispositifs de protection sont implantés à l'intérieur de la vitrine sans occulter complétement la vue sur la devanture.

Les grilles métalliques de protection ajourées (mailles, tôle micro perforée) peuvent être disposées à l'intérieur des locaux. Elles doivent être soit en métal galvanisé, soit peintes en noir.

Les coffres peuvent être posés dans l'épaisseur du mur ou à l'intérieur du local.

Ne sont pas autorisés :

- Les rideaux roulants métalliques opaques

-Les grilles métalliques disposées en façade rez-de-chaussée des commerces à l'extérieur des locaux

- Les coffres en saillie sur la façade

5.3.1.7 RESEAUX

Les canalisations doivent être situées à l'intérieur de l'immeuble.

Seules les canalisations d'évacuation des eaux pluviales peuvent être apparentes en façade.

Seuls sont tolérés les réseaux pour l'éclairage public en façade.

Les canalisations apparente en façade pour l'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne sont pas autorisées.

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

5.3.1.8 CLIMATISEURS ET BOITIERS TECHNIQUES

Trop souvent posés en façade, les climatiseurs et les appareillages techniques divers nuisent à la qualité de celle-ci et perturbent la lecture de l'immeuble.

L'installation des climatiseurs et des boitiers techniques doit être pensée en même temps que la devanture commerciale afin de les intégrer le plus harmonieusement possible.

Les climatiseurs et les boitiers techniques en saillie et apparent en façade visibles de l'espace public sont interdits.

Ils doivent être implantés à l'intérieur ou derrière une fenêtre non utilisée, ou une imposte, avec grille ou persienne en façade en pied de devanture, en allège dans l'encadrement d'une baie ou dans les combles de l'immeuble. Des aménagements simples peuvent les masquer, tels que des éléments constitués de grilles perforées à maille fine.

Les grilles éventuelles sont traitées et peintes de la même couleur que la devanture ou dans le ton de la façade, selon l'emplacement choisi.

5.3.1.9 COFFRETS DE COMPTAGE

Les coffrets sont intégrés à la maçonnerie ou à la menuiserie surencastrés sans saillie sur le plan de la façade. Ils sont disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et sont occultés par un volet peint en bois ou métal dans le ton de celle-ci. Les volets en matériau plastique et/ou synthétique destinés aux coffrets de comptage sont interdits.

5.3.1.10 TERRASSES

Les créations de terrasses doivent faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble de l'espace public. Les dispositifs doivent être en adéquation avec le règlement communal.

Elles doivent être cohérentes avec l'architecture du bâtiment dans lequel elles s'insèrent et entre elles (nature et couleur des matériaux) dans le cas de terrasses mitoyennes.

Elles sont réalisées en matériaux naturels. Les matériaux plastiques et/ou synthétiques sont proscrits.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_108-DE

5.3.2 CREATION DE COMMERCES

5.3.3 HANGARS COMMERCIAUX

Les hauteurs de ces grandes surfaces commerciales implantées en particulier le long des boulevards ne doivent pas créer de rupture avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux utilisés pour ces immeubles commerciaux doivent avoir une finition mate, les laquages brillants sont interdits.

Les grandes surfaces lisses sont interdites. Un effet de texture est nécessaire pour limiter l'impact visuel. Ces textures sont liées au matériau et à son mode de mise en œuvre (claire-voie, avancées et retraits, emplois d'éléments finis comme des bardeaux, etc.).

Les matériaux imitant artificiellement d'autres matériaux comme les faux parements de pierre ou de bois sont interdits.

Les grandes surfaces vitrées sont utilisées avec modération. Des brise-soleils non brillants peuvent être utilisés afin d'atténuer les reflets occasionnés par ces surfaces. Les façades intégralement vitrées sont autorisées lorsqu'elles sont équipées de brise-soleils.

Exemple de façade commerciale désaffectée.

Exemples de transformation de façade commerciale en logement.

5.3.4 TRANSFORMATION DE COMMERCES EN HABITATION

Le changement d'affectation du rez-de-chaussée peut être refusé s'il ne permet pas d'améliorer la composition d'ensemble de la façade.

Dans le cas d'un immeuble et/ou d'une devanture de qualité, le projet de transformation conserve la devanture en place en y intégrant harmonieusement des éléments domestiques (fenêtres, portes, occultations). Les enseignes anciennes de qualité doivent être conservées et/ou restituées.

L'ensemble des menuiseries doit être en bois peint (cf. nuancier).

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_109-DE

Délibération n°2025/109

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_109-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Urbanisme

Sous-domaine : Documents d'urbanisme

OBJET : Lancement de la procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays Foyen.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur BLUTEAU, Vice-président, Monsieur REIX, Vice-président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président, Madame GUINOIE-PAUCHET, Vice-présidente , Monsieur ROUBINEAU, Monsieur ULMANN, Madame PILLON.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 et L. 153-45 à L. 153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé par délibération du conseil communautaire le 28/11/2019 puis modifié par délibération du conseil communautaire le 27/11/2023 ;

Monsieur le Vice-président en charge de l'urbanisme rappelle qu'une modification de droit commun, approuvée en conseil communautaire du 27/11/2023, a permis notamment d'étendre le changement de destination à des constructions nouvellement identifiées en zones agricole et naturelle.

Monsieur le Vice-président explique que, face à une crise historique sur le marché de la construction neuve en 2023, l'année 2024 a connu une reprise timide des ventes. En Gironde, certains territoires se sont démarqués, tels que le secteur de Bordeaux Métropole et le Bassin d'Arcachon. Cette tendance ne se ressent pas sur le territoire du Pays Foyen.

Monsieur le Vice-président évoque également la crise viticole qui touche le territoire. La cessation d'activité de certaines exploitations, sans repreneur, pourrait engendrer une augmentation des friches sur les zones agricoles (terres et bâtiments).

Face à constat et afin de répondre à des projets de réhabilitation de bâtisses anciennes agricoles, la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi afin d'étendre à nouveau le changement de destination sur un nombre limité de constructions nouvelles identifiées est nécessaire.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_109-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** d'engager une procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi pour répondre à l'objectif suivant :
  - Intégration de nouvelles constructions, situées en zones agricole et/ou naturelle (6 environ) pouvant changer de destination.

- **SOLLICITE** l'inscription des crédits destinés au financement des dépenses au budget de l'exercice considéré ;

- **HABILITE** Monsieur le Président à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la procédure de modification simplifiée du PLUi.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_110-DE

Délibération n°2025/110

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice :	**41**
Nombre de conseillers présents :	**31**
Pouvoirs :	**04**
Votants :	**35**

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_110-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Urbanisme

Sous-domaine : Documents d'urbanisme

OBJET : Versements de subventions OPAH aux personnes privées.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur BLUTEAU, Vice-président, Monsieur DUFOUR.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Monsieur le Vice-président expose que par délibérations en date du 12 novembre 2019, 2 novembre 2021 et 2 mai 2022, la Communauté de Communes du Pays s'est engagée à participer financièrement aux projets de réhabilitation de l'habitat déposés par les propriétaires bailleurs et occupants dans le cadre de l'OPAH.

Monsieur le Vice-président précise qu'une enveloppe financière globale est votée sur le budget principal et que chaque demande de financement fait l'objet d'engagement préalable.

Afin que le règlement puisse être effectué, Monsieur le Vice-président indique que le montant définitif octroyé aux personnes privées doit être acté.

Monsieur le Vice-président présente ainsi le dossier faisant l'objet d'achèvement de travaux, dans le cadre de travaux de rénovation, comme suit :

- Madame domiciliée à PINEUILH (33220) , propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 71 476,91 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 7 500,00 €.

- Madame domiciliée à PINEUILH (33220) , propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 7 352,07 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 1 003,00 €.

- Madame et Monsieur domiciliés à LANDERROUAT (33790) , propriétaires occupants, pour un coût de travaux de 9 904,06 € T.T.C avec une participation de la Collectivité de 1 351 €.

- Monsieur domicilié à SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE (33220), propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 3 835,21 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 523,00 €.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_110-DE

- Madame et Monsieur RICHARDSON Olivia et James domiciliés à PINEUILH (33220) « 73 Bis Rue Jean Moulin », propriétaires occupants, pour un coût de travaux de 35 952,99 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 500,00 €.

- Monsieur SCHUTZE Roger domicilié à SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE (33220) «186 Chemin des Richards Les Paponats », propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 4 552,61 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 621,00 €.

- Madame SIMONNET Françoise domiciliée à PINEUILH (33220) «7 Allée des Fauvettes », propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 8 038,80 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 1 198,00 €.

- Madame WEBER Alice domiciliée à EYNESSE (33220) « 75 Rue des Lèves », propriétaire occupant, pour un coût de travaux de 32 922,63 € T.T.C. avec une participation de la Collectivité de 500,00 €.

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la participation du montant indiqué ci-dessus par propriétaire ;

- **VALIDE** que la dépense correspondante soit constatée sur le budget 2025 de la Communauté de Communes du Pays Foyen, au compte 20422 : subventions d'équipement, chapitre 204 de l'opération 90 (13 196,00 €) ;

- **NOTIFIE** la présente délibération à Madame la Trésorière.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_111-DE

Délibération n°2025/111

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice :	**41**
Nombre de conseillers présents :	**31**
Pouvoirs :	**04**
Votants :	**35**

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_111-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Subventions

OBJET : Versement de subventions relatives à l'aide à l'investissement du mobilier productif et du matériel commercial, artisanal, viticole et agricole.

Intervenant(s) : Monsieur le Président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Monsieur le Président rappelle que le tissu entrepreneurial du territoire est constitué en grande majorité de très petites entreprises, dont la répartition est assez diversifiée. Les secteurs les plus importants, en termes de nombre d'établissements sur le territoire, sont :

1. Agriculture, sylviculture et pêche
2. Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
3. Construction

Monsieur le Président indique qu'en accord avec le Projet de Territoire, la Communauté de Communes du Pays Foyen a pour objectif de maintenir et d'accroître son attractivité économique et commerciale, en soutenant l'économie locale, la création et le maintien des emplois. Dans ce contexte et compte tenu des préconisations émises au travers de l'étude du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), la Communauté de Communes a approuvé par délibération n°2024/141 lors du conseil du 18 décembre 2024 le règlement d'intervention relatif à l'aide directe aux entreprises, intitulée *« Aide à l'investissement du mobilier productif et du matériel commercial, artisanal, viticole et agricole ».*

Monsieur le Président précise que ce dispositif vient également en complément de l'Action Collective de Proximité (ACP) coordonnée par le PETR du Grand Libournais et la Région Nouvelle Aquitaine. De fait, une enveloppe financière globale est votée sur le budget principal. Chaque demande de financement fait l'objet d'engagement préalable.

Afin que le versement de la subvention puisse être effectif, Monsieur le Président informe que les montants définitifs octroyés aux entreprises doivent être délibérés.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_111-DE

Après réunion du comité d'attribution le 11/09/2025, Monsieur le Président présente ainsi les dossiers suivants :

Entreprise	Activité	Projet	Subvention
ES PHONES *Enzo DI GIOVANNI* 80 Avenue de la Résistance 33220 PINEUILH	Commerce de téléphonie	Création d'une boutique de téléphonie, située dans la galerie marchande du Leclerc. Enseigne : Coriolis Télécom Projet d'investissement portant sur l'aménagement du magasin (acquisition de mobilier, réalisation de support signalétique et travaux d'aménagement).	2000 € HT

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la participation de la collectivité, par le versement des subventions, dont les montants et les entreprises bénéficiaires sont indiqués dans le corps de la présente délibération ;
- **VALIDE** que les dépenses correspondantes soient constatées sur le budget 2025 de la Communauté de Communes du Pays Foyen ;
- **NOTIFIE** la présente délibération à Madame la Trésorière.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

Délibération n°2025/112

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice :	**41**
Nombre de conseillers présents :	**31**
Pouvoirs :	**04**
Votants :	**35**

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Domaines de compétences par thèmes

Sous-domaine : Politique de la ville-habitat-logement

OBJET : Renouvellement de la convention de partenariat avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde (ADIL33).

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Madame LACHAIZE, Vice-présidente, Monsieur REIX, Vice-président, Madame PILLON.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Madame la Vice-présidente indique aux membres du Conseil Communautaire que l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), association de loi 1901, dispense des conseils juridiques, financiers et fiscaux en matière de logement et d'habitat aux particuliers, professionnels de l'immobilier et élus.

En conséquence, il est proposé la signature d'une convention de partenariat définissant le contour financier et les missions de l'association sur le territoire du Pays Foyen.

Etant précisé que le montant de la cotisation annuelle s'élève à 2 306,08 €.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la convention ci-annexée ;
- **APPROUVE** le montant de la participation financière ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à signer les documents administratifs inhérents à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE LA GIRONDE

Entre :

La Communauté de communes du PAYS FOYEN dont le siège social est situé 2, avenue Georges Clémenceau 33220 PINEUILH, n° SIREN , représentée par Monsieur Pierre ROBERT, son Président en exercice, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil communautaire n° ..... du.....

Ci-après désignée « CC DU PAYS FOYEN », d'une part,

Et :

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde (ADIL 33), association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est situé 4, Rue Gustave Hertz 33 600 PESSAC, n° SIRET 305 378 234 000 44, représentée par Monsieur Philippe QUERTINMONT, son Président en exercice, dûment habilitée.

Ci-après désignée sous le terme « l'ADIL 33 », d'autre part.

Il est convenu ce qui suit

Article 1- Objet

Conformément à l'article L.366-1 et son annexe, l'ADIL 33 a pour vocation d'informer gratuitement la population, les professionnels du territoire et les collectivités locales, sur toute question touchant au logement et à l'Habitat afin de les aider à mieux connaître leurs droits et leurs devoirs, le droit applicable à ce domaine étant complexe et méconnu. Cette information, qui repose sur une compétence juridique et financière confirmée, doit être complète, neutre, personnalisée et gratuite.

Afin d'assurer le développement de son action, l'ADIL 33 a saisi la CC DU PAYS FOYEN d'une demande de subvention.

Compte tenu du caractère d'intérêt général qui s'attache à cette mission d'information, la

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

Communauté de communes entend soutenir l'action de l'ADIL 33 en lui octroyant la subvention de fonctionnement demandée.

Article 2 - Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter du 1er janvier 2025. Elle est consentie pour une durée d'un an.

Chacune des parties peut demander la résiliation de la présente convention par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de trois mois et ce, sans qu'aucune ne puisse invoquer un quelconque droit à renouvellement.

Article 3 – Engagements de l'ADIL 33

3-1 Les activités de base

Objectifs	Actions
Information du public	➢ Donner aux usagers les éléments objectifs permettant l'exercice d'un choix véritable et indépendant, à l'exclusion de tout acte commercial, administratif, financier ou contentieux au siège de l'ADIL 33 du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, à l'exception du jeudi (ouverture de 12h00 à 17h00) ou par téléphone au 05 57 10 09 10 ou par email à contact@adil33.com ou dans les permanences départementales. ➢ Mise à disposition de la collectivité, en quantité suffisante, de dépliants et d'affiches destinés à informer la population sur le rôle de l'ADIL 33. ➢ Transmission à la collectivité du calendrier trimestriel des permanences de l'ADIL 33 sur le département.
Être référent pour l'intercommunalité	➢ Mettre en place des outils d'information de l'actualité règlementaire en termes de logement et d'habitat : site Internet de l'ADIL 33 et de l'ANIL, transmission de la revue « Habitat Actualité », de l'indicateur des taux, des notes d'informations juridiques et de la newsletter. ➢ Appuyer l'intercommunalité dans la mise en œuvre de sa politique en matière d'habitat, notamment sur les aspects juridiques en répondant à toute question posée par les services et/ou les élus. ➢ Enrichir par sa connaissance l'élaboration, le suivi ou la modification du PLH. ➢ Etablir, chaque année, un bilan chiffré de la demande exprimée de l'ensemble des sollicitations recensées par l'ADIL 33 provenant d'usagers de la communauté de communes. Si nécessaire, des statistiques spécifiques à certains thèmes seront établies.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

	➢ Pour les collectivités ayant du patrimoine, mise à disposition des services ADIL'SUR et ADIL'AUDIT : analyse de la légalité de l'ensemble des contrats de location des logements communaux et vérification des augmentations de loyers.

3-2 Les activités spécifiques (en option)

Sur demande, cette convention peut aussi inclure des missions spécifiques telles que :

- la tenue de permanences supplémentaires,

- la participation à des actions de communication et d'information, des manifestations organisées par la Communauté de communes sur le thème du logement et de l'Habitat,

- l'organisation de formations auprès des élus, personnels communaux, sur des thèmes relatifs au logement, tels que les dispositifs d'accession à la propriété, les aides à l'amélioration de l'habitat, l'habitat indigne, le logement des jeunes ou des personnes âgées, etc…,

- la mise en place d'un passeport accession de la Communauté de communes (prêt à taux zéro, subvention, …),

- un accompagnement renforcé dans la mise en œuvre d'une politique de lutte contre l'habitat indigne.

Activités spécifiques retenues	Coût
-	

Article 4 – Engagements de la Communauté de communes DU PAYS FOYEN

4-1 Moyens financiers

Le coût des activités de base en matière de conseil et d'information juridiques, fiscales et de financement concernant le logement à destination des particuliers et des professionnels s'élève à 0,16 euros (€) par habitant, soit **2.306,08 €**.

Ce coût est calculé à partir de la base BANATIC (Base nationale sur l'intercommunalité de la Direction Générale des Collectivités Locales) qui indique 16 943 habitants moins 2.530 habitants de la commune de Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt soit 14 413 habitants

4-2 Communication

La communauté de communes s'engage à informer régulièrement ses administrés sur la

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

mission d'information de l'ADIL 33 et les modalités de consultations, à savoir le calendrier des permanences départementales, les horaires et l'adresse du siège de l'ADIL 33 afin de faciliter l'accès à ce service gratuit pour la population.

Cette communication se fera via le journal communautaire et/ou les journaux communaux a minima deux fois par an, un affichage dans les locaux de la Communauté de communes et des communes, la mise à disposition de dépliants de l'ADIL 33 au public, le site internet des collectivités, les réseaux sociaux le cas échéant, les différents guides pouvant être réalisés par la CC DU PAYS FOYEN.

L'ADIL 33 pourra accompagner la CC DU PAYS FOYEN dans l'élaboration de ces supports de communication.

La Communauté de communes s'engage à transmettre à l'ADIL 33 ces supports de communication.

Article 5 — Modalités de versement de la contribution

La CC DU PAYS FOYEN s'engage à verser sa subvention à l'ADIL 33 au titre des activités de base à la signature de la présente convention.

Le versement sera effectué sur le compte bancaire de l'ADIL 33 :

Domiciliation : CREDIT AGRICOLE AQUITAINE

Banque	*Guichet*	*N° de compte*	*Clé RIB*
13306	**00013**	**05455227000**	**55**

IBAN
FR76 1330 6000 1305 4552 2700 055

BIC
AGRIFRPP833

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_112-DE

Article 6— Justificatifs

L'ADIL 33 s'engage à convier le président de la CC DU PAYS FOYEN à son Assemblée Générale annuelle et à lui remettre un rapport d'activité.

Article 7— Recours

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif territorialement compétent.

Article 8 — Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile chacune en son siège social respectif.

Fait à **le** **en deux exemplaires**

Pour l'ADIL 33, **Pour la Communauté de communes,**

Le Président, **Le Président,**

Monsieur Philippe QUERTINMONT **Monsieur Pierre ROBERT**

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_113-DE

Délibération n°2025/113

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_113-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Divers

OBJET : Taxe sur les friches commerciales.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur REIX, Vice-président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président, Madame LACHAIZE, Vice-présidente, Monsieur DELAGE, Monsieur FESTAL, Monsieur ULMANN.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Monsieur le Vice-président rappelle aux membres du Conseil Communautaire la délibération prise le 29 septembre 2011 relative à l'instauration de la taxe sur les friches commerciales, en application des dispositions de l'article 1530 du Code Général des Impôts (CGI).

Monsieur le Vice-président précise que ladite taxe porte sur les biens évalués en application de l'article 1498 du CGI, à l'exception de ceux visés à l'article 1500 du même code, qui ne sont plus affectés à une activité entrant dans le champ de la taxe professionnelle défini à l'article 1447 du CGI depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restés inoccupés au cours de la même période.

Pour être applicable, la délibération d'instauration de la taxe sur les friches commerciales ainsi que la liste des adresses des biens susceptibles d'être concernés par cette taxe doivent être adressées par l'EPCI, à la Direction Régionale des Finances Publiques, avant le 1eroctobre de l'année qui précède l'année d'imposition.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_113-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **RECONDUIT** pour 2026 l'instauration de la taxe annuelle sur les friches commerciales ;

- **CHARGE** Monsieur le Président de notifier cette décision aux services préfectoraux ainsi qu'à la Direction Régionale des Finances Publiques ;

- **AUTORISE** Monsieur le Président à communiquer à la Direction Régionale des Finances Publiques la présente délibération ainsi que l'annexe relative à la liste des biens concernés que les communes ont préalablement communiquée.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Communauté de Communes du Pays Foyen
2 avenue Georges Clemenceau | 33 220 PINEUILH
05 57 46 20 58
contact@paysfoyen.fr
www.paysfoyen.fr

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_113-DE

Taxe sur les friches commerciales

Année	Numéro fiche local vacant	N° plan	Section cadastrale	Local commercial	Nature local (libellé)	Invariant	Affectation (libellé)	Valeur locative année	Propriétaire	N° voie	B/T/Q	Nom voie	Code postal	Commune	
2 024	4 897	0105	BK	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333240584715	Commerce	34 425	IMBERT JAQUINOT	1 198		L'Arbalestrier	33220	PINEUILH	
2 024	4 910	0174	AY	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333240136076	Commerce	8 481	M JEAN MARTINEZ	521		Richelieu	33220	PINEUILH	
2 024	4 918	0106	AR	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333240135782	Commerce	5 297	MME JOSETTE ARRAT-BALOUS nï¿½e MALGAT	1		Avenue du Maréchal Leclerc	33220	PINEUILH	
2 024	**5 174**	**0504**	**AS**	**1**	**Locaux divers (Loc. commercial)**	**243350109076**	**Commerce**	**37 165**	**SCI LE CHENE**	**103**		**Avenue de Bordeaux**	**33220**	**PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT**	
2 024		755	AW	1	Locaux divers (Loc. commercial)		Commerce		SCI GALCOM	256		Avenue de Mézière	33220	PORT-SAINTE-FOY-ET-PONCHAPT	
2 024	4 954	0315	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333691017394	Commerce	26 209	COMM COMMUNE DE SAINT ANDRE ET APPELLES	5 001	F	Le Pont de la Beauze	33220	SAINT-ANDRÉ-ET-APPELLES	
2 024	4 955	0035	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333690159685	Commerce	1 884	M XAVIER JAVERZAT	23		Le Pont de la Beauze	33220	SAINT-ANDRÉ-ET-APPELLES	
2 024	4 956	0036	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333690159686	Commerce	2 355	M XAVIER JAVERZAT	24		Le Pont de la Beauze	33220	SAINT-ANDRÉ-ET-APPELLES	
2 024	4 957	0206	AE	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333690590932	Commerce	11 610	SCI FERNANDEZ JEROME	72		Au Pont de Gagnard	33220	SAINT-ANDRÉ-ET-APPELLES	
2 024	4 959	0665	B	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333780162561	Commerce	15 953	**M CHRISTIAN MAZZOCCO**	81	B	Le Bouillereau Nord	33220	SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	
2 024	4 960	0015	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333780162827	Commerce	5 824	**M JEAN-CLAUDE BAUGIER**	25		Rue des 2 Villages	33220	SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	
2 024	4 961	0017	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333780594465	Commerce	3 297	**M JEAN-CLAUDE BAUGIER**	27		Rue des 2 Villages	33220	SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	
2 024	4 962	1187	C	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333781691567	Commerce	5 472	SARL DOMAINE DE GRANDE FONT	4		Grande Font	33220	SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	
2 024	4 963	0279	B	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333780647897	Commerce	18 877	**SCI GAUTHIER**	428		Le Tertre des Goulards	33220	SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	
2 024	4 964	0066	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	333780162857	Commerce	11 398	SCI LE GUELIZ	255		Le Bourg de Saint-Avit	33220	SAINT-AVIT-SAINT-NAZAIRE	
2 024	5 113	0861	A	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334620853424	Commerce	49 219	M MARK PRIEST	7	A	Au Moulin	33220	SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL	
2 024	5 114	1236	A	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334620793695	Commerce	2 307	M THIERRY LE SAUX	0		Les Bories	33220	SAINT-PHILIPPE-DU-SEIGNAL	**par DP 033 462 24 00003 du 05/07/2024, il y a eu changement de destination du local dépôt professionnel. Après cette DP, le logement a été vendu**
2 024	4 976	0096	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020175985	Commerce	16 723	ET P ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOU	18		Rue des Frères Reclus	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	4 980	0096	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020659443	Commerce	942	ET P ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOU	18		Rue des Frères Reclus	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	4 983	0224	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176215	Commerce	1 996	ET P GIRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'	110		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	4 989	0119	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020268619	Commerce	2 133	M ALAIN GRELLETY	17		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	4 992	0269	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176281	Commerce	30 994	M BENJAMIN BANTON	155		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	4 993	0823	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020255141	Commerce	817	M BENOIT COURRECH	144		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	4 996	0306	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176359		2 752	M CLAUDE CASTAGNA	102		Rue Chanzy	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	4 998	0473	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176602	Commerce	4 076	M DOMINIQUE COUSIN	33		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 000	0619	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177761		5 557	M EMMANUEL SEUMOIS	58		Rue du 4 Septembre	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 001	1067	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177840		14 374	M ERIC LISSAGUE	5		Rue des Bains	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 002	1069	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177841		17 430	M ERIC LISSAGUE	8		Rue Chastel	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 003	0154	AC		Locaux divers (Loc. commercial)	334020177298		4 326	M FABIEN CAMPOS	41		Rue Chanzy	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 009	0047	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177139		18 866	M JACQUES LABAYE	24		Rue Waldeck-Rousseau	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 010	0670	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020896171		15 722	M JEAN-CLAUDE DANCALE	1		Rue Etienne Matignon	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 014	0234	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176224		1 248	M JEAN-LOUIS PREBOT	9		Rue des Lauriers	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 024	0127	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176054	Commerce	3 744	MME CHRISTINE JOUBERT nï¿½e LAUTRETTE	74		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 025	0433	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176522	Commerce	4 992	MME EVELYNE CHANTEAU nï¿½e ANZIL	85		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 026	0099	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020292302	Commerce	8 736	MME KHADIJA BAQUICHANE nï¿½e AYAT	70		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 030	0328	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176374		3 827	MME VILAIVAN BOISSON nï¿½e SRA-UBON	8		Rue des Lauriers	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 031	0891	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020255143	Commerce	9 152	M MICHEL BOUYSSY	87		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 032	0409	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176485	Commerce	1 747	M MOHAMED OUTOUIA	42		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 037	0109	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177243		10 816	M PHILIPPE GOLFIER	38		Rue Marceau	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 040	0059	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020292318	Commerce	3 660	M RACHID EN-NEYAH	47		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 049	0121	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176038	Commerce	6 822	M YOHANN BOUSSU	14		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 054	0108	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177239	Commerce	15 974	SCI AIREF	82		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 057	0119	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176029	Commerce	11 230	SCI AXI	17		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 058	0118	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020650673		11 230	SCI AXI	39		Rue Jean-Louis Faure	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 061	0435	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176526	Commerce	2 912	"SCI ""D.V.R.G"""	79		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 063	0223	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176213	Commerce	1 677	SCI HORIZON	108		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 064	0498	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176644		3 744	SCI INVEQSTISSEMENT SUR LE FONCIER	23		Rue Alsace Lorraine	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 065	0498	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176645		5 390	SCI INVEQSTISSEMENT SUR LE FONCIER	23		Rue Alsace Lorraine	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 066	0748	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177015	Commerce	5 491	SCI JLN PAR MR MERLAUD JEAN LUC	131		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 068	0464	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020860974		20 101	SCI LA CITOYENNE	13		Ruette Notre Dame	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 069	1125	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177121		2 150	SCI LA FELTINE	15		Rue Chanzy	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 074	0687	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176925	Commerce	5 824	SCI OPEN	80		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 075	0602	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177728		11 814	SCI PASTEL	88		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 077	0732	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020292332	Commerce	8 236	SCI PIMA	79		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 078	0668	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020592767		17 837	SCI RICHELIEU	4		Avenue Ithier Gorin	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 079	0669	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334021631703		4 992	SCI RICHELIEU	2		Avenue Ithier Gorin	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	
2 024	5 084	0031	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020580912		4 742	SCI SCI AXE PARTENAIRE CHANZY	7		Rue Chanzy	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE	

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_113-DE

2 024	5 087	0436	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176532	Commerce	3 660	SCI SCI BAVARO	77		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 088	0698	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176936	Commerce	2 496	SCI SCI BAVARO	21		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 089	0864	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177005	Commerce	2 828	SCI SCI BAVARO	30		Rue des Frères Reclus	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 091	0113	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020811981	Commerce	13 728	SCI SCI BAVARO	54		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 092	0524	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020580867	Commerce	3 827	SCI SCI BCR	18		Rue Louis Pasteur	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 096	0535	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334021686218	Commerce	4 992	SCI SCI LES HIRONDELLES	35		Rue Louis Pasteur	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 098	0151	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177290	Commerce	3 494	SCI SCI LMGJFV	56		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 099	0739	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020255156		8 422	SCI SCI MAZZOCCO SYLVAIN	11		Rue Denfert Rochereau	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 102	0508	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176663		3 930	SCI SINOPE	9 002		Ruette Notre Dame	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 104	0431	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020575725	Commerce	8 070	SCI SOCIETE CIVILE LA BERTINIE	89		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 105	0525	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020176685	Commerce	1 290	SCI SORTE	20		Rue Louis Pasteur	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 106	0855	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334021698049		9 690	SCI THALYX	34		Avenue de la Gare	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 109	0095	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020177211	Commerce	2 745	SC SCI DE BACARRA	69		Rue Victor Hugo	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 110	0222	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020255155	Commerce	2 358	SC SCI VIEILLE TOUR	106		Rue de la République	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 111	0030	AC	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020653465		7 065	SC SCI VIEILLE TOUR	30		Rue Louis Pasteur	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE
2 024	5 112	0793	AB	1	Locaux divers (Loc. commercial)	334020175983		27 962	SC SC PAP	23		Rue Jean-Louis Faure	33220	SAINTE-FOY-LA-GRANDE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_114-DE

Délibération n°2025/114

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice :	**41**
Nombre de conseillers présents :	**31**
Pouvoirs :	**04**
Votants :	**35**

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_114-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Décisions budgétaires

OBJET : Décision modificative n°5 - Budget principal de la CDC.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la délibération n° 2025-054 du 08 avril 2025 validant le vote du Budget Primitif 2025 du budget principal de la Communauté de Communes du Pays Foyen ;

Considérant que la décision modificative n° 4 correspond à un arrêté du Président dans le cadre du taux voté de fongibilité et à des virements internes de compte à compte dans le même chapitre, non soumis au vote du Conseil Communautaire ;

Considérant, qu'il y a lieu de passer une écriture d'ordre budgétaire ;

Considérant qu'il y a lieu d'ajuster les crédits de certaines opérations d'investissement ;

Monsieur le Vice-président propose aux membres du Conseil Communautaire la décision modificative n° 5 du budget principal de la Communauté de Communes du Pays Foyen ci-dessous :

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_114-DE

33324	CC DU PAYS FOYEN	DM n°5 2025
Code INSEE	Communauté de Communes	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DM N°5 CDC

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-6228-331 : Rémunérations d'intermédiaires et honoraires - Divers	0.00 €	1 000.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 011 : Charges à caractère général	**0.00 €**	**1 000.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
R-74888-331 : Autres attributions et participations	0.00 €	0.00 €	0.00 €	1 000.00 €
TOTAL R 74 : Dotations et participations	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**1 000.00 €**
Total FONCTIONNEMENT	**0.00 €**	**1 000.00 €**	**0.00 €**	**1 000.00 €**
INVESTISSEMENT				
D-1318-96 Centre santé-414 : Centre de santé SFLG proche Cinéma	0.00 €	9 000.00 €	0.00 €	0.00 €
R-1328-96 Centre santé-414 : Centre de santé SFLG proche Cinéma	0.00 €	0.00 €	0.00 €	9 000.00 €
TOTAL 041 : Opérations patrimoniales	**0.00 €**	**9 000.00 €**	**0.00 €**	**9 000.00 €**
R-10222-01 : FCTVA	0.00 €	0.00 €	0.00 €	2 950.00 €
TOTAL R 10 : Dotations, fonds divers et réserves	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**2 950.00 €**
R-13141-25 PLUI-510 : PLan Local d'Urbanisme Intercommunal	0.00 €	0.00 €	0.00 €	15 035.00 €
TOTAL R 13 : Subventions d'investissement	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**15 035.00 €**
D-202-25 PLUI-510 : PLan Local d'Urbanisme Intercommunal	0.00 €	17 985.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 20 : Immobilisations incorporelles	**0.00 €**	**17 985.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-21311-93 Hôtel CDC-020 : Hôtel communautaire	0.00 €	674 000.00 €	0.00 €	0.00 €
D-21314-94 Equip Loisir-331 : Equipement de loisirs Aquitania	590 000.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
D-21314-95 Base loisirs-325 : Base de loisirs Cléret	84 000.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 21 : Immobilisations corporelles	**674 000.00 €**	**674 000.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
Total INVESTISSEMENT	**674 000.00 €**	**700 985.00 €**	**0.00 €**	**26 985.00 €**
Total Général		**27 985.00 €**		**27 985.00 €**

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_114-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la décision modificative n°5 du budget principal de la Communauté de Communes du Pays Foyen ainsi présentée.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_115-DE

Délibération n°2025/115

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice :	**41**
Nombre de conseillers présents :	**31**
Pouvoirs :	**04**
Votants :	**35**

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_115-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Décisions budgétaires

OBJET : Décision modificative n°2 - Budget annexe GEMAPI.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la délibération n° 2025-058 du 08 avril 2025 validant le vote du Budget Primitif 2025 du budget annexe GEMAPI ;

Considérant qu'il y a lieu d'intégrer des frais d'étude à l'opération 12 ;
Monsieur le Vice-président propose aux membres du Conseil Communautaire la décision modificative n° 2 du budget annexe GEMAPI ci-dessous :

33324 Code INSEE	CC DU PAYS FOYEN GEMAPI	DM n°2 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DM N° 2 GEMAPI

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
INVESTISSEMENT				
D-2128-12 - Etude PPG : Etude PPG	0.00 €	135 094.00 €	0.00 €	0.00 €
R-2031-12 - Etude PPG : Etude PPG	0.00 €	0.00 €	0.00 €	135 094.00 €
TOTAL 041 : Opérations patrimoniales	**0.00 €**	**135 094.00 €**	**0.00 €**	**135 094.00 €**
Total INVESTISSEMENT	**0.00 €**	**135 094.00 €**	**0.00 €**	**135 094.00 €**
Total Général		**135 094.00 €**		**135 094.00 €**

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_115-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la décision modificative n°2 du budget annexe de la GEMAPI du Pays Foyen ainsi présentée.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_116-DE

Délibération n°2025/116

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_116-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances

Sous-domaine : Décisions budgétaires

OBJET : Décision modificative n°1 - Budget annexe Gestion EAU.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président, Monsieur ULMANN.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la délibération n° 2025-059 du 08 avril 2025 validant le vote du Budget Primitif 2025 du budget annexe Gestion EAU ;

Considérant qu'il y a lieu d'ajuster certains comptes ;

Monsieur le Vice-président propose aux membres du Conseil Communautaire la décision modificative n° 1 du budget annexe Gestion EAU ci-dessous :

33324 Code INSEE	CC DU PAYS FOYEN GESTION EAU	DM n°1 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DM N° 1 GESTION EAU

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-6228 : Divers	0.00 €	128 100.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 011 : Charges à caractère général	**0.00 €**	**128 100.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-022 : Dépenses imprévues (exploitation)	13 200.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 022 : Dépenses imprévues (exploitation)	**13 200.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-6541 : Créances admises en non-valeur	0.00 €	100.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 65 : Autres charges de gestion courante	**0.00 €**	**100.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
R-70111 : Ventes d'eau aux abonnés	0.00 €	0.00 €	0.00 €	115 000.00 €
TOTAL R 70 : Ventes de produits fabriqués, prestat° de services, marchandises	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**115 000.00 €**
Total FONCTIONNEMENT	**13 200.00 €**	**128 200.00 €**	**0.00 €**	**115 000.00 €**
Total Général		**115 000.00 €**		**115 000.00 €**

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_116-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la décision modificative n°1 du budget annexe Gestion EAU du Pays Foyen ainsi présentée.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Communauté de Communes du Pays Foyen
2 avenue Georges Clemenceau | 33 220 PINEUILH
05 57 46 20 58
contact@paysfoyen.fr
www.paysfoyen.fr

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_117-DE

Délibération n°2025/117

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations : Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents : Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_117-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Décisions budgétaires

OBJET : Décision modificative n°1 - Budget annexe Gestion AC.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la délibération n° 2025-060 du 08 avril 2025 validant le vote du Budget Primitif 2025 du budget annexe Gestion AC ;

Considérant qu'il y a lieu d'ajuster certains comptes ;

Monsieur le Vice-président propose aux membres du Conseil Communautaire la décision modificative n° 2 du budget annexe de la Gestion AC ci-dessous :

33324	CC DU PAYS FOYEN	DM n°2 2025
Code INSEE	GESTION ASSAINISSEMENT	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DM n° 2 Gestion AC

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-6228 : Divers	0.00 €	159 000.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 011 : Charges à caractère général	**0.00 €**	**159 000.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-022 : Dépenses imprévues (exploitation)	11 400.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 022 : Dépenses imprévues (exploitation)	**11 400.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-6541 : Créances admises en non-valeur	0.00 €	900.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 65 : Autres charges de gestion courante	**0.00 €**	**900.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-673 : Titres annulés (sur exercices antérieurs)	0.00 €	3 200.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 67 : Charges exceptionnelles	**0.00 €**	**3 200.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-6817 : Dotations aux dépréciations des actifs circulants	0.00 €	6 500.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 68 : Dotations aux amortissements et aux provisions	**0.00 €**	**6 500.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
R-70111 : Ventes d'eau aux abonnés	0.00 €	0.00 €	0.00 €	155 000.00 €
R-70613 : Participations pour assainissement collectif	0.00 €	0.00 €	0.00 €	3 200.00 €
TOTAL R 70 : Ventes de produits fabriqués, prestat° de services, marchandises	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**158 200.00 €**
Total FONCTIONNEMENT	**11 400.00 €**	**169 600.00 €**	**0.00 €**	**158 200.00 €**
Total Général		**158 200.00 €**		**158 200.00 €**

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_117-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la décision modificative n°2 du budget annexe Gestion AC du Pays Foyen ainsi présentée.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_118-DE

Délibération n°2025/118

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_118-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Décisions budgétaires

OBJET : Décision modificative n°1 - Budget annexe SPANC.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur SAHRAOUI, Vice-président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la délibération n° 2025-061 du 08 avril 2025 validant le vote du Budget Primitif 2025 du budget annexe SPANC ;

Considérant qu'il y a lieu d'ajuster certains comptes, pour prendre en compte une demande de la trésorerie relative aux créances douteuses ;

Monsieur le Vice-président propose aux membres du Conseil Communautaire la décision modificative n° 2 du budget annexe SPANC ci-dessous :

33324 Code INSEE	CC DU PAYS FOYEN SPANC	DM n°2 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU Conseil Communautaire

DM N* 2 SPANC

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-022 : Dépenses imprévues (exploitation)	810.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 022 : Dépenses imprévues (exploitation)	**810.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
D-6817 : Dotations aux dépréciations des actifs circulants	0.00 €	810.00 €	0.00 €	0.00 €
TOTAL D 68 : Dotations aux amortissements et aux provisions	**0.00 €**	**810.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
Total FONCTIONNEMENT	**810.00 €**	**810.00 €**	**0.00 €**	**0.00 €**
Total Général		**0.00 €**		**0.00 €**

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_118-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** la décision modificative n°2 du budget annexe SPANC du Pays Foyen ainsi présentée.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_119-DE

Délibération n°2025/119

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_119-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Divers

OBJET : Admissions en non-valeur - Budget principal de la CDC.

Intervenant(s) : Monsieur le Président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la demande formulée par la Trésorerie de Coutras sollicitant l'admission en non-valeur de produits irrécouvrables ;

Considérant que le montant des titres des recettes irrécouvrables s'élève à la somme de 8 079,00 € correspondant à la redevance incitative pour la totalité, décomposé par année de la manière suivante :

- Liste 747 100 0931 concernant la REOMI années 2020 à 2025 pour 2 422,63 €
- Liste 748 279 0731 concernant la REOMI années 2021 à 2025 pour 665,35 €
- Liste 748 780 0631 concernant la REOMI années 2023 et 2024 pour 1 423,87 €
- Liste 748 959 0131 concernant la REOMI année 2022 pour 601,08 €
- Liste 749 521 1931 concernant la REOMI année 2024 pour 166,01 €
- Liste 753 799 1531 concernant la REOMI années 2021, 2023 et 2024 pour 2 430,84 €
- Liste 758 184 0331 concernant la REOMI année 2021 pour 369,22 €

Monsieur le Président demande aux membres du Conseil Communautaire de se prononcer sur la demande d'admission en non-valeur des listes transmises par la Trésorerie de Coutras.

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_119-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les admissions en non-valeur pour un montant de 8 079,00 € ;
- **PRECISE** que la dépense correspondante sera constatée sur le budget 2025 de la Communauté de Communes du Pays Foyen, au compte 6542 : Créances éteintes, chapitre 65 et que ce montant sera diminué du montant à reverser à l'USTOM ;
- **NOTIFIE** la présente délibération à Madame la Trésorière et à Monsieur le Président de l'USTOM.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Le Président :
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_120-DE

Délibération n°2025/120

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M.Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_120-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Divers

OBJET : Admissions en non-valeur - Budget Annexe Gestion AC.

Intervenant(s) : Monsieur le Président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la demande formulée par la Trésorerie de Coutras sollicitant l'admission en non-valeur de produits irrécouvrables ;

Considérant que le montant des titres des recettes irrécouvrables s'élève à la somme de 894,77 € pour les années 2012, 2013 et 2018 ;

Monsieur le Président demande aux membres du Conseil Communautaire de se prononcer sur la demande d'admission en non-valeur de la liste transmise par la Trésorerie de Coutras.

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les admissions en non-valeur pour un montant de 894,77 € ;
- **PRECISE** que la dépense correspondante sera constatée sur le budget 2025 de la Gestion Assainissement, au compte 6541 : créances admises en non-valeur, chapitre 65 ;
- **NOTIFIE** la présente délibération à Madame la Trésorière.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :
- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D__2025_121-DE

Délibération n°2025/121

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D__2025_121-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances locales

Sous-domaine : Divers

OBJET : Admissions en non-valeur - Budget Annexe Gestion Eau.

Intervenant(s) : Monsieur le Président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la demande formulée par la Trésorerie de Coutras sollicitant l'admission en non-valeur de produits irrécouvrables ;

Considérant que le montant des titres des recettes irrécouvrables s'élève à la somme de 40,86 € pour les années 2016, 2021, 2025 et 2025 ;

Monsieur le Président demande aux membres du Conseil Communautaire de se prononcer sur la demande d'admission en non-valeur de la liste transmise par la Trésorerie de Coutras.

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** les admissions en non-valeur pour un montant de 40,86 € ;
- **PRECISE** que la dépense correspondante sera constatée sur le budget 2025 de la Gestion Eau, au compte 6541 : créances admises en non-valeur, chapitre 65 ;
- **NOTIFIE** la présente délibération à Madame la Trésorière.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

Le Président :
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_122-DE

Délibération n°2025/122

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice :	**41**
Nombre de conseillers présents :	**31**
Pouvoirs :	**04**
Votants :	**35**

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_122-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Finances Locales

Sous-domaine : Emprunts

OBJET : Réalisation d'un contrat de prêt.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Madame PILLON.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu la délibération n°2022-093 du 07 juin 2022 validant le Projet de Territoire 2021-2028 ;

Vu la délibération n° 2025-054 du 08 avril 2025 validant le vote du Budget Primitif 2025 du budget principal de la Communauté de Communes du Pays Foyen ;

Considérant que l'équilibre budgétaire pour réaliser les opérations votées du Projet de Territoire nécessitait de contracter un emprunt de 1 350 000 € sur l'exercice 2025, Monsieur le Président indique qu'une consultation a été lancée auprès de plusieurs organismes prêteurs ;

Après analyse des différentes offres reçues, dont le récapitulatif est joint en annexe, il ressort que l'offre du Crédit Mutuel du Sud-Ouest est la mieux adaptée au besoin de financement de la Communauté de Communes du Pays Foyen aux conditions suivantes :

- Montant emprunté : 1 350 000 € (un million trois cent cinquante mille euros)
- Taux : indexé au Livret A + 0,40 %
- Durée : 20 ans (240 mois)
- Echéances : Fixes trimestrielles de 20 709,70 €
- Frais de dossiers : 1 000,00 €

Monsieur le Président invite les membres du Conseil Communautaire à se prononcer sur la signature de ce prêt.

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_122-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'offre du Crédit Mutuel du Sud-Ouest ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer l'offre de contrat de prêt.

* Les membres du Conseil Communautaire sont informés, dès l'envoi de la convocation et de la note de synthèse, que les pièces liées à ces offres sont consultables au Siège de la Communauté de Communes du Pays Foyen aux jours et horaires d'ouverture.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

© Taelys
Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_122-DE

Date de visualisation	11/09/2025

Comparatif

Nom	Frais financiers	Annuités	Amortissement	Intérêts	Date d'échéance	Taux d'intérêt moyen	Durée résiduelle	Frais de dossier	Montant échéances annuelles
CA Aquitaine - TF 3.97% - 20 ans Échéances constantes trimestrielles	612 344,84 €	1 962 344,84 €	1 350 000,00 €	612 344,84 €	31/08/2045	3,97%	19,98356164	1 350,00 €	98 124,48 €
CA Aquitaine - TF 3.97% - 20 ans - Échéances constantes Annuelles	631 433,21 €	1 981 433,21 €	1 350 000,00 €	631 433,21 €	31/08/2045	3,97%	19,98356164	1 350,00 €	99 071,66 €
CE Aquitaine Poitou-Charentes - TF 3.43% - 20 ans Echéances Constantes Trimestrielles	521 028,85 €	1 871 028,85 €	1 350 000,00 €	521 028,85 €	31/08/2045	3,43%	19,98356164	1 350,00 €	93 557,04 €
CE Aquitaine Poitou-Charentes - TF 3.5% - 20 ans Echéances Constantes Annuelles	551 099,12 €	1 899 749,12 €	1 350 000,00 €	549 749,12 €	31/08/2045	3,50%	19,98356164	1 350,00 €	94 987,45 €
CMSO - TF 3.76% - 20 ans -Echéance constanrte	578 023,60 €	1 926 542,72 €	1 350 000,00 €	576 673,60 €	31/08/2045	3,76%	19,98356164	1 350,00 €	96 333,68 €
CMSO - TV LIVRETA + 0.4% - 20 ans Échéances constantes Amort. Dégressif	307 776,00 €	1 657 776,00 €	1 350 000,00 €	306 776,00 €	31/08/2045	2,10%	19,98356164	1 000,00 €	82 838,80 €
CMSO - TV LIVRETA + 0.4% - 20 ans Amortissement linéaire	288 043,80 €	1 638 043,80 €	1 350 000,00 €	287 043,80 €	31/08/2045	2,10%	19,98356164	1 000,00 €	95 318,44 €

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_123-DE

Délibération n°2025/123

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_123-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fonction publique

Sous-domaine : Personnel titulaires et stagiaires de la F.P.T

OBJET : Mise à jour du tableau des effectifs

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Monsieur MARBOUTY.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu le Code Général de la fonction publique ;

Monsieur le Président explique que des agents ont pu bénéficier de réaffections et/ou d'évolutions de leurs missions, nécessitant aujourd'hui pour régularisation des changements de filière.

Pour rappel, les filières de la fonction publique territoriale regroupent les cadres d'emploi d'un même secteur d'activité. Chaque filière couvre donc un domaine de compétences spécifiques.

Pour ces raisons, il y a lieu de créer les postes d'accueil de ces agents dans la filière adéquate et de supprimer le précédent après intégration dans le nouveau grade.

Tenant compte de ces éléments, Monsieur le Président propose de modifier le tableau des effectifs comme il suit :

Postes à fermer	Postes à créer
1 Poste d'adjoint technique principal 1ère classe 35/35ème	1 Poste d'adjoint administratif principal 1ère classe 35/35ème
1 Poste d'agent social principal 2ème classe 17,5/35ème	1 Poste d'adjoint technique principal 2ème classe 17,5/35ème

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_123-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'ouverture et la fermeture des postes présentés ci-dessus à compter du 1er octobre 2025 ;
- **VALIDE** la modification du tableau des effectifs comme précisé ci-dessus ;
- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_124-DE

Délibération n°2025/124

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_124-DE

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fonction publique

Sous-domaine : Personnel contractuel

OBJET : Ouverture d'un poste d'agent technique polyvalent en contrat PEC quotité 30/35ème.

Intervenant(s) : Monsieur le Président, Madame GUIONIE-PAUCHET, Vice-présidente.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Afin de pallier au besoin en personnel du service entretien et à l'absence prévisible d'un agent technique polyvalent mis à disposition, Monsieur le Président sollicite l'accord du Conseil Communautaire pour ouvrir un poste d'agent technique polyvalent dans le cadre d'un contrat aidé Parcours Emploi Compétence (PEC), à temps non complet, à compter du 1er octobre 2025, quotité 30/35ème.

Il précise qu'après accord express de France Travail ou de la Mission Locale, ce contrat pourra être renouvelé pour une période de 24 mois maximum.

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'ouverture d'un poste d'agent technique polyvalent dans le cadre d'un contrat aidé PEC, quotité 30/35ème, et pour une durée de contrat de 24 mois maximum ;

- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Le Président :

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_125-DE

Délibération n°2025/125

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE de la COMMUNAUTE DE COMMUNES du PAYS FOYEN

Séance du 29 SEPTEMBRE 2025
Convocation en date du 23 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 29 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la Loi, à Landerrouat, sous la présidence de Pierre ROBERT, Président,

Nombre de conseillers en exercice : 41
Nombre de conseillers présents : 31
Pouvoirs : 04
Votants : 35

Présents : Monsieur Pierre ROBERT, Président

Mmes Christelle GUIONIE-PAUCHET, Yolande LACHAIZE, Vice-présidentes
MM. Roger BILLOUX, José BLUTEAU, Jean LESSEIGNE, Philippe NOUVEL, Jacques REIX, Marc SAHRAOUI, Didier TEYSSANDIER, Jean-Claude VACHER, Vice-présidents

M. Michel MARGOUILLE, Conseiller délégué

Mmes Sabine BILL (suppléante de M. Eric FRECHOU), Patricia CELESTE, Diana CONORD, Marie-Hélène DESROZIER, Marie-José GUYOT, Sandrine PAUILLAC, Isabelle PILLON, Sandrine RATIE, Brigitte TOULOUSE, Christiane VINCENZI
MM. Bernard DELAGE, Gérard DUFOUR, Patrick FESTAL, Franck GENILLIER, Alain MARBOUTY (suppléant de M. Tristan PLAT), Jean-Paul PAILHET, Jean-Pierre ROUBINEAU, Gilbert SAUTREAU, David ULMANN

Excusé : M. Miguel GARCIA

Procurations :
Mme Mireille GROSSIAS à M. Pierre ROBERT
Mme Gaëlle HERIAUD à M. Jacques REIX
Mme Pascale PENISSON à M. Michel MARGOUILLE
M. Jean-Marie BAEZA à Mme Yolande LACHAIZE

Absents :
Mme Sylvie FEYDEL
Mme Dominique PRADELLE
Mme Magali VERITE
M. Christophe CHALARD
M. Laurent FRITSCH

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_125-DE

Secrétaire de séance : M. Roger BILLOUX

Domaine : Fonction publique

Sous-domaine : Autres catégories de personnels

OBJET : Mise à jour des tarifs forfaitaires des personnels recrutés en CEE.

Intervenant(s) : Monsieur le Président.

Vote pour : **35 voix**
Vote contre : **0 voix**
Abstention : **0 voix**

Vu le Code Général de la fonction publique ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 18 septembre 2009 autorisant le Président à recruter des agents dans le cadre de contrats d'engagement éducatifs ;

Vu la délibération n°12-51 du Conseil Communautaire du 10 mai 2012, mettant en place au sein de la Collectivité, le forfait pour les personnels recrutés en contrat d'engagement éducatif ;

Pour mémoire, le Président rappelle que le Contrat d'Engagement Educatif (CEE) est un contrat de travail spécifique destiné aux animateurs et aux directeurs d'accueil collectifs de mineurs en France. Il a été créé en 2006 afin de répondre aux besoins spécifiques de ce secteur d'activités.

Ces contrats d'engagement éducatif sont des contrats de droit privé faisant l'objet de mesures dérogatoires au droit du travail en ce qui concerne le temps de travail, le repos du salarié et la rémunération.

Les collectivités territoriales peuvent conclure des contrats d'engagement éducatif en vue de l'organisation d'accueils collectifs de mineurs dès lors qu'il s'agit de satisfaire à un besoin occasionnel de recrutement et qu'elles sont responsables de l'organisation de ce type d'activités.

Deux conditions tenant à la nature de l'emploi doivent être remplies pour permettre le recours aux CEE :

- Le caractère non permanent de l'emploi,
- Le recrutement en vue d'assurer des fonctions d'animation ou de direction d'un accueil collectif de mineurs.

Le CEE peut être proposé à toute personne qui participe occasionnellement à des fonctions d'animation ou de direction d'un accueil collectif de mineurs. La notion de participation occasionnelle se traduit par l'impossibilité d'engager un salarié pour une durée supérieure à 80

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_125-DE

jours de travail sur 12 mois consécutifs. Ne peut pas être engagée en CEE, une personne qui anime au quotidien des accueils en période scolaire.

Pour bénéficier du CEE, il faut notamment justifier des qualifications exigées, comme :

- Le Brevet d'Aptitude aux Fonctions d'Animateur (BAFA),
- Le Brevet d'Aptitude aux Fonctions de Directeur (BAFD).

Concernant la durée du travail, les dispositions relatives à la durée légale ne s'appliquent pas au titulaire d'un CEE : celui-ci bénéficie expressément d'un régime permettant de tenir compte des besoins de l'activité.

Cependant, certaines prescriptions minimales sont applicables :

- Le salarié ne doit pas travailler plus de 48 heures par semaine, calculées en moyenne sur une période de 6 mois consécutifs.
- Le salarié bénéficie d'une période de repos hebdomadaire fixée à 24 heures consécutives minimum par période de 7 jours.
- Il bénéficie également d'une période de repos quotidien de 11 heures consécutives minimum par période de 24 heures.

Concernant la rémunération dans le cadre d'un CEE, les dispositions relatives au SMIC et à la rémunération mensuelle minimale sont exclues. Le salaire minimum applicable est défini en jour ; il est fixé au minimum à 2,20 fois le montant du SMIC horaire.

Aussi, tenant compte des réévaluations régulières du SMIC horaire passées et à venir, il y a lieu de modifier à la hausse les tarifs bruts délibérés en mai 2012 comme suit :

Niveau de qualification	Journée Complète	Journée de camps (avec nuitée)
Animateur technique	90 *au lieu de 80*	110 *au lieu de 100*
BAFA	80 *au lieu de 70*	100 *au lieu de 90*
Stagiaire BAFA	70 *au lieu de 60*	90 *au lieu de 80*
Sans Formation	60 *au lieu de 50*	80 *au lieu de 70*

Montants bruts en euros

Pays FOYEN
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Envoyé en préfecture le 03/10/2025
Reçu en préfecture le 03/10/2025
Publié le
ID : 033-243301371-20250930-D_2025_125-DE

Après présentation en Bureau, et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- **VALIDE** les nouveaux tarifs forfaitaires bruts applicables aux personnels recrutés en contrat d'engagement éducatif, comme proposé ci-dessus ;

- **HABILITE** Monsieur le Président à engager toutes les démarches nécessaires à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Pour extrait conforme le 30 septembre 2025

Pierre ROBERT
Président

Roger BILLOUX
Secrétaire de séance

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOYEN - 33220 -

Le Président :

- *Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa réception par le représentant de l'Etat.*

Certifié exécutoire
Après dépôt en préfecture le
Et publication le