

# Commune de BAZAS en GIRONDE 1991 / 93

## Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

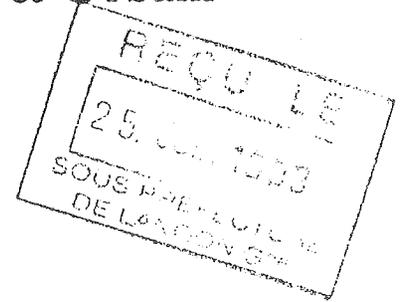
*Ne peut être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
du 20 DEC. 1995*

BORDEAUX

*Pour le 1993  
Le Maire*

*[Signature]*

COMMUNE DE BAZAS  
S. D. A de la GIRONDE  
D.R.A.E AQUITAINE



### Chargés d'études :

Alain de LA VILLE	Architecte D.P.L.G.
Didier LARTIGUE	Architecte D.P.L.G.
Mathieu BAUDOT	Assistant

42 Quai des Chartrons - 33000 BORDEAUX - Tél : 56.51.18.02 - Fax : 56.79.19.52  
La Meyfrenie - 24320 VERTEILLAC - Tél : 53.90.47.82

## REGLEMENT JUIN 1993



*[Signature]*  
Le commissaire enquêteur

*[Signature]*  
Raymond VEYRIAT

## AVERTISSEMENT

La Commune de Bazas est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), opérationnel depuis 1986, qui est en cours de révision. Elle est dotée également, depuis 1993, d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.)

Le P.O.S. est un document d'urbanisme, dont l'objectif est de *planifier l'utilisation et la gestion des sols*, autrement dit des terrains, dans une logique d'évolution urbaine équilibrée et de cohérence foncière. Il définit la vocation des terrains, les contraintes d'occupation qu'il convient d'y respecter, les diverses servitudes (dont celles applicables au titre de la protection aux abords des Monuments Historiques). Il n'aborde les problèmes du bâti que dans ses caractéristiques spécifiquement liées à la nature de l'occupation (par exemple, les notions d'implantation, de volume, de densité, au regard d'un quartier d'habitation, d'activité artisanale, ou agricole...)

La Z.P.P.A.U. est une servitude d'utilité publique, dont l'objectif est de mettre en place un *outil de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager*, qu'il soit urbain ou rural, et ce dans un secteur qui constitue l'environnement d'un ou plusieurs monuments historiques.

Elle aborde donc les problèmes du bâti dans ses caractéristiques culturelles, urbaines (composition de l'espace urbain), et architecturales. Elle aborde les problèmes du paysage dans ses caractéristiques culturelles, formelles et spatiales.

Le P.O.S. et la Z.P.P.A.U. sont donc des documents dont le propos n'est pas de même nature, même lorsque le terrain d'application est commun ; dans ce cas, les deux règlements doivent être compris comme des éléments *complémentaires*. Cela est d'ailleurs facilité par la coïncidence des limites de zones du P.O.S. avec certaines limites de secteurs de la Z.P.P.A.U.

Enfin, dans l'attente de la révision du P.O.S., et dans le cas où une ambiguïté naitrait de l'application conjointe des deux règlements, il est précisé que *le P.O.S. recueillant l'ensemble des servitudes, celles issues de la Z.P.P.A.U. s'imposent dans le contenu de celui-ci.*

# PRESENTATION

## OBJET DE LA Z.P.P.A.U.

- La Z.P.P.A.U. de BAZAS a pour objet la protection et la mise en valeur :
- des sites archéologiques sensibles,
  - des monuments historiques
  - des immeubles d'intérêt architectural,
  - des ensembles urbains homogènes,
  - des espaces naturels remarquables constituant l'environnement des Monuments Historiques.

- Servitude d'intérêt général, conforme à la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, elle présente trois avantages :
- Simple, elle se substitue aux servitudes engendrées par les rayons de protection des cinq monuments classés ou inscrits ;
  - Dynamique, elle participe au développement communal et à la mise en valeur des espaces les plus sensibles ;
  - Contractuelle, elle lie l'état à la commune de BAZAS sur la base de règles urbaines, architecturales et paysagères claires, avec possibilité d'appel.

## ELABORATION DE LA Z.P.P.A.U.

Pour répondre à la volonté municipale d'analyser, promouvoir et gérer son patrimoine architectural, il a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France en 1990, une Z.P.P.A.U. qui a été demandée par délibération municipale et co-financée par la Commune (50 000 F.) et l'Etat (50 000 F). Elle a donné lieu à un large débat et à approbation municipale, le 12 / 05 / 92. Soumise à une enquête publique du / / au , elle a été examinée par le collège Régional du Patrimoine et des sites le / / .  
 Définitivement approuvée par délibération du Conseil Municipal du / / , l'arrêté préfectoral instituant cette Z.P.P.A.U. a été pris le / / .

Son *rapport de présentation* constitue un inventaire de référence tant sur les plans historique, archéologique, urbain, architectural que paysager.  
 Son *périmètre* , justifié par l'analyse préalable, prend en compte l'ensemble des espaces sensibles du territoire communal.  
 Son *règlement* a été rédigé sous une forme volontairement concise et accessible. Il met l'accent sur ce qui fait la spécificité du patrimoine de la commune, sans pour autant constituer une entrave au développement communal et à la création architecturale. L'arbitrage de l'Architecte des Bâtiments de France et, éventuellement, du Collège Régional du Patrimoine et de Sites, s'inscrit dans cette logique.

# 1 REGLES GENERALES

## 1 - AVIS CONFORME DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Tout projet susceptible de modifier les espaces (tout en volume qu'en sol), compris à l'intérieur du périmètre de protection, doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du régime du permis de Construire, de démolir, de lotir des régime déclaratifs et forestiers, ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée :

Service Départemental de l'Architecture - Place R. Colom - 33000 BORDEAUX Tél : 56.48.08.77

(Permanence mensuelle à la Mairie de Bazas tous les 2è et 4è jeudis du mois.)

Les imprimés de demande "préalable" aux travaux sont disponibles, à la Mairie, à la subdivision de l'équipement, au S.D.A. :

- . certificat d'Urbanisme
- . Permis de Construire PC n°157 ou 158
- . Permis de Démolir PC n°020
- . Déclaration de travaux exemptés de PC ou déclaration de clôture PC n° 156
- . Autorisation de travaux (imprimé spécifique à BAZAS)
- . Autorisation d'enseigne ( " " " )

## 2 - COMPOSITION DE LA Z.P.P.A.U.

La Z.P.P.A.U. comprend 4 secteurs délimités en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager :

- A - Secteur Intra muros
- B - Secteur du Faubourg Ouest
- C - Secteur des Faubourgs récents
- D - Les zones rurales ou naturelles

## 3 - AMENAGEMENTS INTERDITS

- Les dépôts de véhicules usagés et les décharges non contrôlées,
- Le camping-caravanage et installations de type "mobil-home" hors des terrains déjà autorisés,
- Les carrières,
- La publicité, les enseignes et pré enseignes (loi n° 79-1150 du 29/12/79)

#### 4 - PROTECTIONS ATTACHEES AUX MONUMENTS OU AUX TERRAINS

Les documents graphiques annexés au présent règlement distinguent :

- Les monuments historiques qui relèvent de la loi du 31 décembre 1913,
- Les immeubles d'intérêt architectural et les ensembles urbains ou isolés cohérents à protéger;

*NOTA : la légende hachurée symbolise chaque immeuble à protéger, en tant qu'entité dans son ensemble , et non en tant qu'unité parcellaire. Toute modification sur le tout ou sur une partie, ne pourra donc se juger qu'en fonction d'un état des lieux précis et cas par cas.*

- Les espaces boisés à entretenir et protéger.
- Les sites inscrits ou classés

#### 5 - SITES ARCHEOLOGIQUEMENT SENSIBLES

Les sites archéologiquement sensibles ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France et du Directeur Régional de l'Archéologie compétent. Sondages et études d'impact peuvent être prescrits pour déterminer l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être mis au jour. La liste des sites archéologiques figurant dans le rapport de présentation n'étant pas exhaustive, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Maire, à l'Architecte des Bâtiments de France et au Directeur Régional de l'Archéologie compétent.

#### 6 - ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le présent règlement ne pouvant valoir document normatif absolu, des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'Architecte des bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologiques, urbaines, architecturales, paysagères ou pour des activités agricoles, touristiques, ou artisanales.

## II REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR A : ville intra muros

### A.1 REGLES URBAINES

A1.1 PROTECTION ATTACHEES AUX MONUMENTS OU AUX TERRAINS  
(Rappel règles générales, § 4)

#### A.1.2 IMPLANTATION ET VOLUME

- A.1.2.1 Respecter les alignements en bordure de voie, en tenant compte du mode d'occupation des parcelles limitrophes.
- A.1.2.2 Respecter la position des façades anciennes de qualité, du côté cour ou jardin.
- A.1.2.3 Respecter le rythme des parcelles environnantes en fractionnant les volumes et les espaces le cas échéant.
- A.1.2.4 Disposer les égouts de toits et faitages à l'identique des dispositions environnantes.
- A.1.2.5 Limiter la hauteur du bâti à l'égout et au faitage, par référence aux bâtiments contigus.

#### A1.3 REGLE DU LIEU

Intégrer tout projet de construction ou de modification, en harmonie avec les caractères et les particularités du site.

#### A1.4 DISPOSITIONS PONCTUELLES

- A.1.4.1 Respecter l'esprit des remparts formant un linéaire de fortifications aménagées, côté Sud et Nord.
- A.1.34.2 Ne pas reconstruire en cas de démolition, les immeubles accolés à la façade Nord de l'église N.D. du Mercadilh.

## A.2 REGLES ARCHITECTURALES

Se référer, en fonction du style de chaque immeuble, aux fiches typologiques données dans le rapport de présentation

### A2.1 VOLUMES DE COUVERTURES

- A2.1.1 Conserver les volumes de couverture et les pignons de façades lorsqu'ils sont originels.
- A2.1.2 Couvrir les nouveaux volumes de toitures à faibles pentes.
- A2.1.3 Ménager le cas échéant des murs pignons droits ou rampants, et/ou des croupes à faible pente.
- A2.1.4 Exclure la création de terrasses en couverture.

### A2.2 MATERIAUX DE COUVERTURE

- A2.2.1 Couvrir les toitures de faible pente en tuiles canal traditionnelles. Les tuiles doivent être conformes aux variétés de teintes, aux dimensions et à la texture des matériaux anciens. Conserver les tuiles anciennes existantes.
- A2.2.2 Couvrir les toitures à forte pente, de tuiles plates petit moule ou en ardoise, (lorsque ce matériau est originel). Teintes, dimensions et texture : mêmes remarques que l'art. A2.2.1.

### A2.3 DETAILS DE COUVERTURE

- A2.3.1 Restaurer les éléments anciens et originels destinés à assurer par un débord, la protection des façades
- A2.3.2 Conserver la saillie importante des rives d'égoût destinées à protéger les façades de bois.
- A2.3.3 Restaurer les corniches de pierre et les génoises.
- A2.3.4 Réaliser des génoises à 1 ou 2 rangs avec des tuiles canal traditionnelles.
- A2.3.5 Respecter les modules et sections de charpente d'origine.
- A2.3.6 Adapter les lucarnes à la composition de la façade : proportion, nombre, trame.
- A2.3.7 Encastrier les châssis vitrés dans l'épaisseur du toit, les limiter en nombre et en dimensions (50 x 80 au maximum, grande longueur dans le sens de la pente), et les localiser sur les pans de toitures non visibles des espaces, lieux et perspectives majeurs.
- A2.3.8 Traiter les verrières avec des profilés minces en acier, et les surfaces en verre.
- A2.3.9 Traiter les souches de cheminées : section rectangulaire, exécution en pierre ou finition crépie à la chaux grasse, couronnement en briques ou en pierres, protection en tuiles-canal. Exclure les boisseaux préfabriqués.
- A2.3.10 Exécuter tous les scellements à la chaux naturelle exclusivement, en harmonie de couleur avec les maçonneries.
- A2.3.11 Prévoir à terme une antenne relai pour tout le secteur. Equiper en attendant, chaque immeuble d'une antenne collective.
- A2.3.12 Conserver ou restituer les éléments anciens : épis de faitage, pots à feu, girouettes, etc....
- A2.3.13 Reporter les descentes d'eaux pluviales en limite parcellaire et les patiner à l'aide de solutions cuivrées.
- A2.3.13 Adopter, pour les immeubles antérieurs au XIX<sup>e</sup> s., des principes de zingueries compatibles avec l'architecture, et qui ne masquent pas les rives (par exemple, des chéneaux en retrait).

## A2.4 MACONNERIES

- A2.4.1 Conserver et restaurer les façades à pans de bois :
- consolider les bois en place avec des bois de récupération ou par procédé résine.
  - réaliser les remplissages en moëllonnage, briques ou torchis.
  - réaliser les enduits soit sans creux ni saillie par rapport aux bois, soit de manière à masquer les bois, selon le caractère du pan de bois.
- A2.4.2 Restaurer les maçonneries des remparts et des différentes terrasses, les rejoiner à fleur des pierres, et assortir la teinte à celle des pierres.
- A2.4.3 Restaurer ou remplacer les pierres de taille endommagées, "en tiroir", sur au moins 15 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, les rejoiner à la chaux grasse. Les pierres doivent être de nature et d'aspect identiques aux pierres en place. Exclure la pierre en plaquettes.
- A2.4.4 Exécuter les nettoyages de façade par un lavage à l'eau, sans brosse métallique, ni sablage à sec, ni chemin de fer, ni ponceuse, ni boucharde, ni piochon.
- A2.4.5 Recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute intervention sur des enduits anciens.
- A2.4.6 Crépir le moëllonnage au mortier de chaux grasse soit par un enduit couvrant, soit "à pierre vue" sans creux ni saillie par rapport aux chaînages et encadrements, selon le caractère des façades.
- A2.4.7 Exécuter les crépis à la chaux grasse avec des sables locaux, selon dosages traditionnels à déterminer par l'analyse préalable des anciens enduits. Respecter les teintes traditionnelles ; celles-ci seront données dans la masse, en toute épaisseur, par la coloration des sables; respecter les textures en fonction de l'époque (cf. fiches)  
Soumettre des échantillons secs à l'Architecte des Bâtiments de France à l'ouverture du chantier.
- A2.4.8 Utiliser le cas échéant et selon le style de la façade, un badigeon teinté à la chaux.
- A2.4.9 Exclure, en restauration, le ciment dans la composition des enduits, gobetis ou corps d'enduit.

## A2.5. PERCEMENTS

- A2.5.1 Respecter la composition, la proportion et le traitement des percements selon le style et la composition originale de la façade.
- A2.5.2 Composer les façades en tenant compte des descentes de charge et restaurer la composition des rez-de-chaussée.
- A2.5.3 Adapter des proportions à dominante verticale : minimum 1 x 1,5, (sauf en cas particulier).
- A2.5.4 Souligner les encadrements de baies avec retour en tableau lorsque l'enduit couvre les encadrements; restaurer les tableaux en pierre avec des blocs massifs, avec queue et retour jusqu'au bâti de la menuiserie.
- A2.5.5 Exclure la création de garages. Toutefois, la création de portes cochères est possible lorsque la composition de l'immeuble le permet.

## A2.6 MENUISERIES

- A2.6.1 Maintenir, lorsqu'il y a un ensemble existant, le dessin et le matériau d'origine.
- A2.6.2 Adopter une teinte soutenue pour les menuiseries des XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles, selon les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.
- A2.6.3 Peindre toutes les menuiseries postérieures.
- A2.6.4 Adapter des systèmes de fermetures conformes à l'époque du bâtiment.
  - volets (intérieurs) pour les baies du XV<sup>e</sup> au XVIII<sup>e</sup> siècle
  - contrevents (extérieurs) pour certaines baies du XVIII<sup>e</sup>, jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle.
- A.2.6.5 Conserver, entretenir et restaurer les loggias de bois des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles.

## A2.7 FERRONNERIE / SERRURERIE

- A2.7.1 Respecter le dessin, la forme et le matériau lorsqu'il y a ensemble.
- A2.7.2 Utiliser des teintes très soutenues, de préférence noires.
- A2.7.3 Conserver, restaurer ou compléter les éléments anciens de serrurerie (heurtors, pentures, poignées etc...)

## A2.8 DEVANTURES COMMERCIALES

- A2.8.1 Respecter le style et la composition générale de la façade et les descentes de charges.
- A2.8.2 Restituer les anciennes baies, en particulier dans le cas de découverte d'une baie d'origine, ou le cas échéant par typologie.
- A2.8.3 Conserver et restaurer, dans les autres cas, les devantures en placard bois du XIX<sup>e</sup> ou début XX<sup>e</sup> siècle lorsqu'elles sont en harmonie avec la façade.
- A2.8.4 Exclure les placards en céramique ou autre qui masquent la structure sur toute la largeur du bâtiment.  
Pour les façades maçonnées, placer les vitrages en feuillure, à l'intérieur des tableaux.
- A2.8.5 Peindre les menuiseries avec des teintes soutenues, selon les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.
- A2.8.6 Utiliser des stores amovibles en toiles, dépourvus de publicité, et intégrés dans les tableaux de baies ou dans les menuiseries. Unifier les teintes pour un même immeuble, et limiter les emprises.
- A2.8.7 Assurer les protections par des rideaux à mailles situés derrière les vitrines
- A2.8.8 Limiter le nombre des enseignes à 2, adapter leur caractère et leurs proportions à l'architecture :
  - en applique : à situer en tableau de baies sous linteau, ou intégrée à la menuiserie (H < 25cm) ou sous formes de lettres individuelles d'une hauteur de 30 cm maximum.
  - en drapeau : limiter la saillie à 80 cm, et la hauteur à 2,50 m
  - sur console : limiter l'épaisseur à 5 cm, la saillie et la hauteur à 80 cm. Les positionner au dessus de 3 m.
  - sur chevalet : limiter la taille et conserver le caractère temporaire
  - exclure les caissons lumineux

## A2.9 DECORS INTERIEURS

Recommandation : conserver, restaurer et mettre en valeur les éléments anciens tels que poutres de qualité, cheminées, lambris ouvragés, menuiseries anciennes, corniches et décors de plâtre, escaliers en bois ou pierre, caves voûtées, etc...

## A.3 REGLES PAYSAGERES

### A3.1 LES CLOTURES

A3.1.1 Conserver ou utiliser les procédés de clôture traditionnels et adaptés à la logique architecturale et urbaine du lieu :

- murs de pierre ou de moëllons enduits, avec un couronnement de pierre taillée, ou maçonné en boudin, ou recouvert de tuiles
- grilles de fer forgé
- haies vives constituées d'essences locales (laurier, if, buis, troène, charmille...)

### A3.2 LES PLANTATIONS

A3.2.1 Utiliser dans les jardins, de préférence des essences locales, pour les arbres et arbustes. Matérialiser les clôtures de mitoyenneté par des haies vives.

A3.2.2 Intégrer pour les espaces publics, les plantations à un projet d'ensemble qui qualifie chaque espace en fonction de sa vocation, et utiliser des essences locales pour les arbres (tilleuls, platanes, charmes, etc...).

A3.2.3 Conserver et confirmer pour les jardins, la hiérarchie existant entre le haut des remparts (agrément) et le pied des remparts (potagers).  
Traduire cette hiérarchie dans le dessin et dans le choix des essences.

### A3.3 LES MASSIFS BOISES

A3.3.1 Conserver, entretenir et renouveler les plantations des massifs boisés et des allées plantées.  
(allées de Fontarabie, allées Georges Clémenceau).

A3.3.2 Intégrer le cours du Maréchal Joffre, et le début du Cours du Maréchal Foch, à un projet global de revalorisation des allées plantées.

### A3.4 LES RESEAUX

A3.4.1 Mettre en oeuvre tous les aménagements en prévoyant qu'à terme les réseaux seront enterrés : électricité, téléphone, eau, gaz, assainissement, éclairage public.

A3.4.2 Exécuter les branchements *provisoirement* en aérien, de manière à permettre un raccordement ultérieur par le sol, sans remettre en cause ni les installations, ni la qualité des travaux exécutés. Dissimuler ces réseaux par une peinture ou tout autre système.  
Enterrer toute traversée de rue ou de route, et toute nouvelle ligne.

- A3.4.3 Prévoir pour les raccordements électricité et de gaz les coffrets :
- soit extérieurs, placés en limite de propriété, encastrés sans dommage pour la structure de l'immeuble et munis d'une façade harmonisée avec le matériau de façade (portillon pierre ou châtaignier chaulé).
  - soit placés dans des sas d'entrée, à condition qu'ils soient accessibles par les services distributeurs par un coffret à clef ou tout autre dispositif agréé.
- Exclure les coffrets apparents en applique ou semi-encastrés

### A.3.5 LES AMENAGEMENTS DE SOLS

- A3.5.1 Intégrer les aménagements à un projet d'ensemble qui définisse :
- la vocation et la qualité des différents espaces
  - les matériaux de sol
  - les plantations
  - l'esprit du mobilier urbain
  - la signalétique, l'éclairage public.
- A3.5.2 Exclure les bordures de trottoirs normalisées en béton qui créent des ruptures fâcheuses pour les espaces.
- A3.5.3 Utiliser des matériaux naturels tels que : galets pour les caniveaux, pavés de calcaire clair, bétons de cailloux ou de calcaire et de chaux, castine stabilisée.
- A3.5.4 Limiter les parties en bitume exclusivement aux chaussées.
- A3.5.5 Concevoir le traitement de la place dans le cadre d'un projet global.
- A3.5.6 Concevoir l'aménagement du cours Ausone dans le cadre d'un projet global qui mette en valeur sa vocation d'animation et d'espace de transition.
- A3.5.7 Aménager le jardin du chapitre en mettant en valeur les vestiges mis à jour sans nuire à l'intégrité de l'espace lui-même (par ex. crypte archéologique)

### A3.6 LES AFFICHES PUBLICITAIRES ET LA SIGNALÉTIQUE

- A3.6.1 Etudier la position des signaux routiers ou municipaux en ménageant la mise en valeur des paysages
- Exclure les affiches publicitaires dans tout le centre ancien
- A3.6.2 Unifier les panneaux de signalisation ou d'information et limiter leur nombre et leur impact.

### A3.7 LE MOBILIER URBAIN

- A3.7.2. Soigner l'aspect du mobilier urbain courant (abri-bus, poubelles, bancs.....) et limiter son impact.
- A3.7.3 Conserver et entretenir des éléments anciens tels que lavoirs, fontaines, etc.....

## II REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR B : Secteur du Faubourg Ouest

### B.1 REGLES URBAINES

#### B1.1 PROTECTION ATTACHEES AUX MONUMENTS OU AUX TERRAINS

(Rappel règles générales, § 4)

#### B1.2 IMPLANTATION ET VOLUME

B1.2.1 Respecter les alignements en bordure de voie, en tenant compte du mode d'occupation des parcelles limitrophes.

B.1.2.2 Respecter le rythme des parcelles environnantes en fractionnant les volumes et les espaces le cas échéant.

B.1.2.3 Disposer les égoûts de toits et faitages à l'identique des dispositions environnantes.

B.1.2.4 Limiter la hauteur du bâti à l'égoût et au faitage, par référence aux bâtiments contigus.

#### B1.3 REGLE DU LIEU

Intégrer tout projet de construction ou de modification, en harmonie avec les caractères et les particularités du site.

#### B1.4 DISPOSITIONS PONCTUELLES

B.1.4.1 Respecter l'esprit de la façade des immeubles, en surplomb avec loggias, tournés vers le pont des Arches

20  
7

## B.2      REGLES ARCHITECTURALES

Se référer, en fonction du style de chaque immeuble, aux fiches typologiques données en fin de règlement.

### B2.1      VOLUMES DE COUVERTURES

- B2.1.1      Conserver les volumes de couverture et les pignons de façades lorsqu'ils sont originels.
- B2.1.2      Couvrir les nouveaux volumes de toitures à faibles pentes.
- B2.1.3      Exclure pour les volumes majeurs en façade, la création de terrasses en couverture.

### B2.2      MATERIAUX DE COUVERTURE

- B2.2.1      Utiliser des tuiles canal (en chapeau au moins), pour les toitures de faible pente.
- B2.2.2      Couvrir les toitures à forte pente, de tuiles plates petit moule ou de tuiles "Marseille" lorsque ce matériau est originel.

### B2.3      DETAILS DE COUVERTURE

- B2.3.1      Restaurer les éléments anciens et originels destinés à assurer par un débord, la protection des façades
- B2.3.2      Restaurer les corniches de pierre et les génoises.
- B2.3.3      Réaliser des génoises à 1 ou 2 rangs avec des tuiles canal traditionnelles.
- B2.3.4      Adapter les lucarnes à la composition de la façade : proportion, nombre, trame.
- B2.3.5      Encastrier les châssis vitrés dans l'épaisseur du toit, les limiter en nombre et en dimensions (70 x 110 au maximum, grande longueur dans le sens de la pente).
- B2.3.6      Traiter les souches de cheminées : section rectangulaire, exécution en pierre ou finition crépie à la chaux grasse, couronnement en briques ou en pierres, protection en tuiles-canal. Exclure les boisseaux préfabriqués.
- B2.3.7      Exécuter tous les scellements à la chaux naturelle exclusivement, en harmonie de couleur avec les maçonneries.
- B2.3.8      Prévoir à terme une antenne relai pour tout le secteur. Equiper en attendant, chaque immeuble d'une antenne collective.
- B2.3.9      Conserver ou restituer les éléments anciens : épis de faitage, pots à feu, girouettes, etc....
- B2.3.10      Reporter les descentes d'eaux pluviales en limite parcellaire et patiner l'ensemble des zingueries à l'aide de solutions cuivrées.

**B2.4 MACONNERIES**

- B2.4.1 Restaurer ou remplacer les pierres de taille endommagées, "en tiroir", sur au moins 15 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, les rejouter à la chaux grasse. Les pierres doivent être de nature et d'aspect identiques aux pierres en place. Exclure la pierre en plaquettes.
- B2.4.2 Exécuter les nettoyages de façade par un lavage à l'eau, sous pression si nécessaire, sans brosse métallique, ni sablage à sec, ni chemin de fer, ni ponceuse, ni boucharde, ni piochon.
- B2.4.3 Crépir le moëllonnage au mortier de chaux grasse soit par un enduit couvrant, soit "à pierre vue" sans creux ni saillie par rapport aux chaînages et encadrements, selon le caractère de façades.
- B2.4.4 Recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant toute intervention sur des enduits anciens.
- B2.4.5 Exécuter les crépis à la chaux grasse avec des sables locaux, selon dosages traditionnels à déterminer par l'analyse préalable des anciens enduits. Respecter les teintes traditionnelles ; celles-ci seront données dans la masse, en toute épaisseur, par la coloration des sables; respecter les textures en fonction de l'époque (cf. fiches)  
Soumettre des échantillons secs à l'Architecte des Bâtiments de France à l'ouverture du chantier.
- B2.4.6 Utiliser le cas échéant et selon le style de la façade, un badigeon teinté à la chaux.
- B2.4.7 Exclure en restauration, le ciment dans la composition des enduits, gobetis ou corps d'enduit.

**B2.5 PERCEMENTS**

- B2.5.1 Respecter la composition, la proportion et le traitement des percements selon le style et la composition originale de la façade.
- B2.5.2 Composer les façades en tenant compte des descentes de charge et restaurer la composition des rez-de-chaussée.
- B2.5.3 Adapter des proportions à dominante verticale : minimum 1 x 1,5, (sauf en cas particulier).
- B2.5.4 Souligner les encadrements de baies avec retour en tableau lorsque l'enduit couvre les encadrements, restaurer les tableaux en pierre avec des blocs massifs, avec queue et retour jusqu'au bâti de la menuiserie.

**B2.6 MENUISERIES**

- B2.6.1 Maintenir, lorsqu'il y a un ensemble existant, le dessin et le matériau d'origine.
- B2.6.2 Peindre toutes les menuiseries.
- B2.6.3 Adapter des systèmes de fermetures conformes à l'époque du bâtiment.  
volets intérieurs ou contrevents, selon le style de la façade
- B.2.6.4 Conserver, entretenir et restaurer les loggias de bois des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles.

**B2.7 FERRONNERIE / SERRURERIE**

B2.7.1 Conserver, restaurer ou compléter les éléments anciens de serrurerie (heurtoirs, pentures, poignées etc...)

**B2.8 DEVANTURES COMMERCIALES**

B2.8.1 Respecter le style et la composition générale de la façade et les descentes de charges.

B2.8.2 Conserver et restaurer les devantures anciennes de qualité

B2.8.3 Assurer les protections de préférence par des rideaux à mailles situés derrière les vitrines

B2.8.4 Limiter le nombre des enseignes à 2, adapter leur caractère et leurs proportions à l'architecture, et exclure les caissons lumineux

**B2.9 DECORS INTERIEURS**

Recommandation : conserver, restaurer et mettre en valeur les éléments anciens tels que poutres de qualité, cheminées, lambris ouvragés, menuiseries anciennes, corniches et décors de plâtre, escaliers en bois ou pierre, cave voûtées, etc...

23

### B.3      REGLES PAYSAGERES

#### B3.1      LES CLOTURES

- B3.1.1    Conserver ou utiliser les procédés de clôture traditionnels et adaptés à la logique architecturale et urbaine du lieu
- murs de pierre ou de moëllons enduits, avec un couronnement de pierre, maçonné en boudin ou recouvert de tuiles
  - grilles de fer forgé
  - haies vives constituées d'essences locales (laurier, if, buis, troène, charmillle.....)

#### B3.2      LES PLANTATIONS

- B3.2.1    Utiliser dans les jardins, des essences locales pour les arbres et arbustes. Matérialiser les clôtures de mitoyenneté par des haies vives.
- B3.2.2.   Accompagner le cas échéant les projets de construction neuve d'un projet de plantation.
- B3.2.3    Intégrer pour les espaces publics, les plantations à un projet d'ensemble qui qualifie chaque espace en fonction de sa vocation, et utiliser des essences locales pour les arbres (tilleuls, platanes, charmes, etc.....).
- B3.2.4.   Conserver, entretenir et renouveler les plantations des massifs boisés et des allées plantées. (parc privé de la parcelle 64, Cours Gambetta, allées des Tilleuls, rue Taillade).

#### B3.3      LES RESEAUX

- B3.4.1    Mettre en oeuvre tous les aménagements en prévoyant qu'à terme les réseaux seront enterrés : électricité, téléphone, eau, gaz, assainissement, éclairage public.
- B3.4.2    Exécuter les branchements *provisoirement* en aérien, de manière à permettre un raccordement ultérieur par le sol, sans remettre en cause ni les installations, ni la qualité des travaux exécutés. Dissimuler ces réseaux par une peinture ou tout autre système.  
Enterrer toute traversée de rue ou de route, et toute nouvelle ligne.
- B3.4.3    Prévoir pour les raccordements d'électricité et de gaz les coffrets :
- soit extérieurs, placés en limite de propriété, encastrés sans dommage pour la structure de l'immeuble et munis d'une façade harmonisée avec le matériau de façade (portillon pierre ou châtaignier chaulé).
  - soit placés dans des sas d'entrée, à condition qu'ils soient accessibles par les services distributeurs par un coffret à clef ou tout autre dispositif agréé.
- Exclure les coffrets apparents en applique ou semi-encastrés

**B3.4 LES AMENAGEMENTS DE SOLS**

B3.4.1 Intégrer les aménagements à un projet d'ensemble qui définisse :

- la vocation et la qualité des différents espaces
- les matériaux de sol
- les plantations
- l'esprit du mobilier urbain
- la signalétique, l'éclairage public.

B3.4.2 Utiliser des matériaux naturels tels que : galets pour les caniveaux, pavés de calcaire clair, bétons de cailloux ou de calcaire et de chaux, castine stabilisée pour les allées des Tilleuls.

**B.3.5 LE MOBILIER URBAIN**

B3.5.1. Unifier les panneaux de signalisation ou d'information et limiter leur nombre et leur impact.

B3.5.2. Soigner l'aspect du mobilier urbain courant (abri-bus, poubelles, bancs.....) et limiter son impact.

B3.5.3. Conserver et entretenir des éléments anciens tels que lavoirs, fontaines, etc.....

### III REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR C : SECTEURS DES FAUBOURGS RECENTS

#### C.1. REGLES URBAINES

C.1.1 PROTECTIONS ATTACHEES AUX MONUMENTS OU AUX TERRAINS (rappel règles générales §4)

#### C.1.2 IMPLANTATION ET VOLUMES

Respecter l'alignement et le mode d'occupation pratiqué dans les parcelles limitrophes anciennes ; en particulier, disposer les volumes parallèlement aux courbes de niveau.

#### C.1.3 REGLE DU LIEU

Intégrer tout projet de construction ou de modification, en harmonie avec les caractères et les particularités originelles du site.

#### C.2 REGLES ARCHITECTURALES

Se référer, en fonction du style de chaque immeuble, aux fiches typologiques données en fin de règlement.

#### C.2.1 VOLUMES DE COUVERTURES

C.2.1.1 Conserver les volumes d'origine, et adopter des volumes à faibles pentes pour les constructions neuves.

#### C.2.2 MATERIAUX DE COUVERTURE

C2.2.1 Couvrir les toitures existantes avec leur matériau d'origine : terre cuite en particulier.

C2.2.2 Harmoniser la teinte des couverture neuves, avec celle des matériaux traditionnels. Couvrir les habitations de tuiles canal ou de tuiles de terre cuite patinée.

**C.2.3 DETAILS DE COUVERTURE**

C.2.3.1 Conserver et restaurer les détails de couverture de qualité.

**C.2.4 MACONNERIE**

C.2.4.1 Conserver et restaurer les éléments anciens de qualité.

C.2.4.2. Nettoyer les façades en pierre par un lavage à l'eau, sans brosse métallique, ni sablage à sec, ni chemin de fer.

C.2.4.3 Crépir le moëllonnage en mortier de chaux naturelle en respectant la teinte donnée par les sables locaux.

C.2.4.4. Harmoniser la teinte des nouvelles façades, à l'ambiance des teintes traditionnelles.

C.2.4.5 Souligner les encadrements de baies avec retour en tableau.

**C.2.5 DEVANTURES COMMERCIALES**

C.2.5.1 Respecter le style de la façade et les descentes de charges.

C.2.5.2 Conserver et restaurer les devantures anciennes de qualité.

C.2.5.3 Limiter le nombre des enseignes à 2, adapter leur caractère et leurs proportions à l'architecture, et exclure les caissons lumineux.

**C.3. REGLES PAYSAGERES**

**C.3.1 LES CLOTURES**

C.3.1.1 Utiliser les procédés de clôture traditionnels :

- murs de pierre ou de moëllons enduits, avec un couronnement de pierre, maçonné en boudin, ou recouvert de tuiles
- clôtures de bois
- haies vives constituées d'essences locales (laurier, if, buis, troène, charmille.....).

**C.3.2 LES PLANTATIONS**

C.3.2.1 Utiliser dans les jardins, des essences locales pour les arbres et arbustes. Matérialiser les clôtures de mitoyenneté par des haies vives.

C.3.2.2 Accompagner le cas échéant, les projets de construction neuve d'un projet de plantation.

**C.3.3 LES RESEAUX**

- C.3.3.1 Dissimuler, lorsque le contexte l'exige, les raccordements d'électricité et téléphone en les intégrant aux maçonneries (clôtures, façades).
- C.3.3.2 Intégrer les infrastructures lourdes (transformateur, cabine téléphonique....) au bâti et à la structure urbaine.

**C.3.4 LE MOBILIER URBAIN**

- C.3.4.1 Unifier les panneaux de signalisation ou d'information et limiter leur nombre et leur impact.
- C.3.4.2 Soigner l'aspect du mobilier urbain courant (abri-bus, poubelles, bancs.....) et limiter son impact.
- C.3.4.3 Conserver et entretenir des éléments anciens tels que lavoirs, fontaines, etc.....

## IV REGLES PARTICULIERES DU SECTEUR D : Zone rurales ou naturelles

### D.1. REGLES URBAINES

D.1.1 Respecter la légende du plan de la Z.P.P.A.U., faisant apparaître les espaces boisés protégés

D.1.2 Exclure toute construction neuve à usage d'habitation.

D.1.3 Limiter les constructions à usage d'habitation, à la seule extension de l'existant.

### D.1.4 REGLE DU LIEU

Intégrer tout projet de construction ou de modification, en harmonie avec les caractères et les particularités du site.

### D.2. REGLES ARCHITECTURALES

Pour l'Architecture ancienne de qualité :

D.2.1 Traiter les immeubles répertoriés au plan, selon les règles architecturales du secteur A

D.2.2 Conserver et restaurer les éléments anciens : respecter les volumes d'origine ; conserver les tuiles canal en chapeau ; restaurer les éléments en pierre ; réaliser les crépis à la chaux naturelle faiblement dosée, avec des sables locaux.

Pour les constructions neuves :

D.2.3 Adopter des volumes de couverture à faible pente.

D.2.4 Harmoniser la teinte des couvertures neuves, avec celle des matériaux traditionnels. Couvrir les habitations de tuiles canal (au moins en chapeau).

D.2.5 Adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels, ou le cas échéant pour des bâtiments agricoles, des planches de bois ayant une teinte soutenue.

D.2.6 Respecter la proportion des baies à dominante verticale.

D.2.7 Exclure les enseignes à caisson lumineux.

**D.3. REGLES PAYSAGERES**

- D.3.1 Conserver et entretenir les espaces boisés protégés.
- D.3.2 Conserver, entretenir et renouveler les boisements existants avec des essences de même nature : chêne, châtaignier, frêne, accacias, charme, pin.....
- D.3.3 Utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaignier, etc..... et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.
- D.3.4 Utiliser des supports bois pour les lignes de téléphone, et tenir compte des contraintes paysagères pour l'implantation des lignes électriques.
- D.3.5 Unifier et améliorer les panneaux de signalisation ou d'information de manière à mettre en valeur l'image de BAZAS.
- D.3.6 Créer un écran végétal pour masquer les abattoirs depuis la route.