

ZPPAUP

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

REGLEMENT **UP2**

RÈGLES UP2

Applicables à l'unité de patrimoine 2

Zone de proximité périurbaine d'Ispagnac et Molines

Caractéristiques générales de l'unité de patrimoine 2

L'unité de patrimoine 2 correspond à la zone périurbaine à proximité immédiate du bourg d'Ispagnac et de Molines. Cette unité de patrimoine est repérée en hachures jaunes sur les plans.

BÂTI ANCIEN

Dans cette unité de patrimoine, la ZPPAUP s'attache également à protéger les éléments bâtis anciens (habitat, granges, bergeries, cabanons, murets...) ayant un caractère patrimonial intéressant.

RÈGLES

Toute intervention sur ce type de bâti doit respecter son intégrité et doit concourir à sa mise en valeur.

Tout projet sera soumis à l'avis conforme de l'ABF.

Le bâti existant est repéré parcelle par parcelle et classé en cinq types :

- Immeuble poché rouge

Immeubles dont la modification est interdite

Ce sont des éléments remarquables du patrimoine dont on souhaite conserver l'intégrité.

- Immeuble hachuré rouge

Immeubles de caractère sur lesquels certaines modifications sont possibles. Ce sont des éléments d'intérêt dont la démolition est interdite et qui méritent d'être conservés ou restaurés, toutefois des modifications sont acceptées (extension, surélévation, changement d'affectation nécessitant des percements de baies ...).

- Immeuble hachuré rouge avec façade protégée (trait rouge)

Immeubles de caractère sur lesquels certaines modifications sont possibles à l'exception des façades. Ce sont des éléments d'intérêt dont la démolition est interdite et qui méritent d'être conservés ou restaurés, des modifications sont acceptées sur le volume (possibilité de modification de toiture par exemple), mais les façades repérées d'un trait rouge doivent être conservées intègres.

- Immeuble hachuré bleu

Immeubles sans intérêt particulier, dont la démolition est possible. En cas de reconstruction, les règles définissent le cadre des possibles afin de tendre vers une architecture d'accompagnement. L'objectif étant pour l'essentiel de conserver des alignements ou des séquences intéressantes, ce sont des immeubles dont la position est stratégique sur le plan urbain.

- Immeuble poché bleu

Immeubles sans intérêt particulier, dont la démolition est possible. En cas de reconstruction, les règles sont plus libres que dans le cas des immeubles hachurés bleu.

RECOMMANDATIONS

Avant toute intervention sur un bâti existant, il est nécessaire de procéder à un diagnostic qui doit révéler les problèmes pathologiques de la construction au niveau de la structure (murs, planchers, toitures, etc...), mais aussi déceler les éléments de modénature intéressants qui peuvent conduire à un parti de restauration et de mise en valeur plutôt qu'à un autre.

Du point de vue technique et esthétique les bâtiments doivent être restaurés dans les matériaux d'origine.

ZPPAUP D'ISPAGNAC
RÈGLEMENT UNITÉ DE PATRIMOINE 2

L'adaptation de l'architecture traditionnelle aux besoins nouveaux doit se faire avec beaucoup de circonspection.

TRAVAUX SUR BATIMENTS ANCIENS

RÈGLES

Pour les immeubles pochés en rouge, hachurés en rouge, et hachurés rouge avec façade protégée (trait rouge), se référer aux règles de la zone UP1.

CONSTRUCTIONS NEUVES

ZONES CONSTRUCTIBLES – DENSITE - HAUTEUR

RÈGLES

PLAN DE MASSE:

Les alignements des constructions voisines définissent la règle.

Il doit s'inscrire en prolongement du plan de masse du quartier et respecter son échelle, en évitant les barres rigides et les découpages trop agressifs.

HAUTEURS:

Afin de maintenir la silhouette de l'allure générale de la nappe des toitures et les vues lointaines prises dans l'environnement paysager des bourgs, la limitation des hauteurs d'immeubles est imposée à 8m.

La hauteur indiquée, n'est qu'un maximum. Il ne peut servir de justificatif à la hauteur d'une construction qui dominerait le bâti environnant d'une manière injustifiée par le site et sa fonction.

La hauteur est définie en continuité de volume avec les immeubles qui lui sont contigus, en aucun cas elle ne doit être supérieure à celle du plus élevé, tandis qu'une liaison harmonieuse doit être réalisée avec l'immeuble le plus bas.

VOLUME:

Les proportions doivent être simples et justes tant en plan qu'en façade. Elles respecteront celles du bâti environnant.

La simplicité est de règle. Les dimensions sont fonction des dimensions des volumes construits voisins.

Il est préférable d'éviter la multiplication des volumes par éléments fonctionnels (un volume par pièce d'habitation).

IMPLANTATION

RÈGLES

Le long de la route départementale n°907 bis, les constructions nouvelles seront implantées avec un alignement en retrait de six mètres par rapport à la voie. L'implantation par rapport aux autres limites se fera soit sur la limite de propriété, soit à une distance minimale de trois mètres par rapport à celles-ci.

FAÇADES

COMPOSITION DE FAÇADE

RÈGLES

- Immeuble hachuré bleu

La composition des façades devra intégrer les données des éléments environnants, les trames et proportions devront permettre la réalisation d'une architecture d'accompagnement s'intégrant aux séquences et espaces urbains. En cas de reconstruction de l'immeuble, la composition de la façade ne doit pas occasionner de rupture de perception dans le paysage de la rue : les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.

- Immeuble poché bleu

Aucune prescription particulière.

MATÉRIAUX ET COULEURS

RÈGLES

Les matériaux et couleurs de façades doivent s'intégrer aux paysages urbains et naturels environnants.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les façades de couleur blanche sont interdites

RECOMMANDATIONS

On emploiera de préférence des matériaux naturels, pierres de taille, ou des enduits colorés dans les tons et l'aspect du bâti ancien avoisinant.

On se référera, pour la connaissance de ces éléments, au document A de la ZPPAUP.

PERCEMENTS (Baies - Portes - Ouvertures pour commerces et garages)

RÈGLES

Immeuble hachuré bleu

- En cas de modifications ou reconstruction de l'immeuble :

Les percements seront identiques aux modèles avoisinants immédiats de la rue (mitoyens, confronts, séquences proches conformes aux principes de la ZPPAUP).

- Immeuble poché bleu

Aucune prescription particulière.

ZPPAUP D'ISPAGNAC
RÈGLEMENT UNITÉ DE PATRIMOINE 2

MENUISERIES (Portes, Fenêtres, Volets)

RÈGLES

Les proportions de menuiseries ne sont pas réglementées. On tendra vers des proportions traditionnelles pour l'ensemble des pièces, sauf pour les pièces à vivre où des proportions plus contemporaines pourront être acceptées.

BOÎTIERS ET RÉSEAUX - CLIMATISEURS

RÈGLES

Toute installation d'antennes, paraboles, climatiseurs, en façade est interdite sur les immeubles pochés en rouge ou hachurés en rouge.

Les boîtiers, EDF / GDF / EAU, coffrets de toutes natures, les conduits de fumée et de ventilation, les réseaux doivent être intégrés de façon la plus discrète possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade ou être dissimulés.

INSTALLATIONS - ANTENNES PARABOLIQUES

RÈGLES

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public et être dans une tonalité proche de la toiture. Elles seront installées de préférence dans les combles.

Les machineries diverses, sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteur d'air ou de fumée, les canalisations et cheminées techniques devront respecter l'intégrité de la toiture, être situées de manière à ne pas être vues de l'espace public.

PANNEAUX SOLAIRES

RÈGLES

Les installations de panneaux solaires doivent être disposées de manière à être le moins visibles possible depuis le domaine public.

TOITURE

Les toitures ne doivent pas occasionner de rupture de perception dans le velum général des centres anciens

FORME DES TOITURES

RÈGLES

La volumétrie et la diversité des formes de toiture de la zone d'étude doivent être maintenues.

Immeuble hachuré bleu

Les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.

Pour cela, elle sera dans l'esprit (aspect, pentes, couleurs) des immeubles avoisinants immédiats (mitoyens, confronts, séquences proches conformes aux principes de la ZPPAUP).

Immeuble poché bleu

Aucune prescription particulière.

MATÉRIAUX DE COUVERTURE

RÈGLES

Les matériaux admis dans la zone sont :

- Lauzes de schiste ou de calcaire, ardoises épaisses de Lacaune, de Corrèze ou ardoise d'Espagne posées au clou.
- Métal : Plomb, cuivre, zinc. Bac acier et fibrociment teinté dans la masse, autorisés sur les bâtiments industriels ou agricoles.
- Bardeaux de bois
- Tuiles en terre cuite mécaniques de couleur gris noir en écaille.

Les couleurs des matériaux de toiture devront s'intégrer aux paysages urbains ou naturels environnants et seront soumises à l'avis de l'ABF.

OUVERTURES EN TOITURE

RÈGLES

Les ouvertures en toiture s'inspireront des modèles locaux (voir rapport de présentation).

La couverture doit dominer sur les ouvertures, à l'exception d'architecture spécifique de type verrière ou serre.

Les ouvertures en toiture peuvent être autorisées, à condition que leur surface ne dépasse pas 1 mètre carré.

Les châssis ne doivent pas être groupés. Leur nombre sera limité et proportionnel à la surface de la toiture.

OUVRAGES EN TOITURE

RÈGLES

Les matériaux réfléchissants sont interdits

ESPACES EXTERIEURS

JARDINS

RÈGLES

Les jardins doivent à ce titre être maintenus dans leurs caractères (potagers, vergers ...)

RECOMMANDATIONS

Pour les jardins du quartier dit de la « Rivière » au sud du bourg d'Ispagnac, les anciens cabanons et dispositifs typiques des usages des lieux devront être conservés. Les modes de plantations (potagers, fruitiers, ...) seront dans la mesure du possible conservés ou restitués.

ZPPAUP D'ISPAGNAC
RÈGLEMENT UNITÉ DE PATRIMOINE 2

MURETS ET CLOTURES

RÈGLES

Les anciens murets de clôture en pierre seront conservés, restaurés, voire complétés.

ISPAGNAC, le long des voies suivantes

- Route départementale n°907bis
- Chemin du Réjal
- Chemin de la Lèche

Les clôtures seront constituées en maçonnerie de pierre, en maçonnerie enduite ou en haie végétale d'essence locale (les haies de tuya, troëne, arbres décoratifs sont interdites)

Les clôtures grillagées sont autorisées sous condition que le grillage soit posé à l'aide de piqués scellés dans un muret bas. En aucun cas ces clôtures ne pourront dépasser 200cm de hauteur.

Les piliers préfabriqués sont interdits.

RECOMMANDATIONS

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des joints (joints en creux, peu remplis), et des arases et couronnements. En cas de construction, les hauteurs de murets devront se conformer aux hauteurs traditionnellement rencontrées.

STOCKAGE DE MATERIAUX

RÈGLES

Les stockages de matériaux dans la zone ne doivent pas porter atteintes au paysage environnant. Des haies masquant ces stockages pourront être imposées.

DOMAINE PUBLIC

TRAITEMENT DES SOLS

RÈGLES

Sans objet.

MURETS ET CLOTURES

RÈGLES

Les anciens murets de clôture en pierre seront conservés, restaurés, voire complétés.

RECOMMANDATIONS

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des joints (joints en creux, peu remplis), et des arases et couronnements. En cas de construction, les hauteurs de murets devront se conformer aux hauteurs traditionnellement rencontrées. Les détails de finition, joints et arases seront traités de manière identique aux modèles anciens.

ALIGNEMENT VEGETAL et d'ARBRES

RÈGLES

Les espaces verts et arbres de hautes tiges sont protégés.
Dans le cas de dépérissement, ils seront remplacés. Leur implantation, le choix de l'essence et leur dimension seront soumis à autorisation préalable.
Les compositions, mails, alignements seront conservés et restitués.

MOBILIER URBAIN

RÈGLES

Les modèles et leur implantation sont soumis à autorisation préalable
Le mobilier urbain et les éléments de signalétique doivent s'harmoniser avec le contexte urbain environnant. Ils ne devront pas porter atteintes à l'architecture et aux perspectives architecturales.

ECLAIRAGE PUBLIC

RÈGLES

L'éclairage public doit participer à la mise en valeur du centre ancien.
Les modèles et leurs implantations sont soumis à autorisation préalable.
Les candélabres ne doivent pas masquer les immeubles de qualité.
Les cheminements des câbles d'alimentation devront être dissimulés.

RECOMMANDATIONS

Les types, les hauteurs, la couleur de la lumière doivent être étudiés pour créer un éclairage doux des façades.

Les éclairages en crédence sur les façades doivent tenir compte de la composition de l'architecture sur laquelle ils sont fixés.

Les projecteurs éclairant les façades devront être discrets et ne pas être trop visibles de la rue.

PARKING

RÈGLES

Les parking publics seront plantés d'arbres de hautes tiges en raisons d'un arbre minimum pour six places de véhicules.

IMPLANTATION DES CONTAINERS D'ORDURES MENAGERES

RÈGLES

L'implantation des containers d'ordures ménagères à proximité immédiate des immeubles pochés en noir (monuments historiques) ou pochés en rouge est interdite.

L'implantation des containers dans les séquences remarquables, identifiées comme telles dans les fiches, est interdite.

Les containers de recyclage seront regroupés, et enclos dans un espace végétalisé (haies) délimitant la zone. Des murets de séparation, conformes aux règles concernant ce type d'ouvrage, pourront être autorisés.

ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

RÈGLES

Les enseignes et pré-enseignes seront réglementées par la Zone de Publicité Restreinte de la commune.

CAMPING

RÈGLES

Les installations de camping devront être plantées d'arbres de hautes tiges.
Les équipements (accueil, sanitaires...) devront répondre aux règles édictées ci-dessus.