



ANNEXE : PROTECTION DU CENTRE ANCIEN – ZONE UA

La présente annexe reprend pour une large part les dispositions applicables aux zones urbaines développées dans le titre II du règlement du P.L.U.

I. GENERALITES

11. CENTRE ANCIEN

Il s'agit de préserver au maximum les éléments qui constituent l'identité du centre du village aux trois échelles du paysage, de l'urbain et de l'architecture.

PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER

L'objectif est de maintenir la silhouette du village en vue lointaine.

En conservant :

- Un bâti continu et dense
- Des volumes morcelés et de petite dimension qui épousent le relief.
- Les toits comme éléments dominants de la silhouette, avec des toitures simples, à un ou deux versants, des terrasses non perceptibles, sans cheminées ni antennes disproportionnées qui tranchent sur le contexte.
- Des murs où les pleins dominent les vides, avec des ouvertures verticales.
- Des matériaux dominants naturels : tuiles, pierres, enduit à base de sables locaux; où toits et murs se confondent, avec pas ou peu de couleurs vives, pas ou très peu de matériaux brillants dans des proportions qui les rendent visibles de loin.
- Les espaces verts déjà existants, dans le vieux village.

PRESERVER LE PATRIMOINE URBAIN

Le premier objectif est de maintenir le caractère du village intra-muros.

- Les façades doivent conserver leur structure homogène : murs maçonnés avec des pleins dominant sur les vides, ouvertures plus hautes que larges, lisibilité des niveaux. Les matériaux (toits, menuiseries, enduits), doivent conserver leur caractère naturel, issu du terroir local.
- Tous les bâtiments qui possèdent les caractéristiques de base du bâti ancien, y compris les plus modestes, participent à cet ensemble homogène et ont de ce fait une valeur urbaine particulière et doivent être protégés.

Le deuxième objectif est de maintenir la structure spécifique du vieux village de Visan.

Les espaces sont hiérarchisés en places, rues et intérieurs d'îlots, qui identifient chacun des quartiers du village. Cette hiérarchie doit être maintenue. Chaque nouvel espace public créé doit acquérir une morphologie et un statut explicite, et respecter l'organisation initiale.

- Les remparts doivent être préservés et mis en valeur.

- Les gabarits des rues et places, qui confortent cette hiérarchie, doivent être maintenus. Les perspectives sont toujours bloquées par des façades ou des murs hauts. Il ne doit pas se créer de « fuite d'espace ». les façades doivent être couronnées par des débords de toit saillants qui délimitent le « vélum » des rues.
- Le parcellaire doit rester lisible à travers le rythme des façades, il contribue à donner aux espaces publics une échelle adaptée aux piétons.

PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le vieux village s'est développé sur ses fondations médiévales. Les bâtiments ont évolué au cours des siècles en s'adaptant aux modes et usages successifs. Beaucoup présentent des vestiges ou composants datant d'époques différentes. La sédimentation de l'histoire sur le bâti caractérise fortement le centre ancien et sa lisibilité doit être maintenue.

- Tous les éléments présentant un caractère d'ancienneté et un certain intérêt architectural, vestiges de décor, composition, etc... doivent être maintenus et mis en valeur.
- Les façades les plus remarquables ou caractéristiques d'une typologie, les bâtiments singuliers, doivent être conservés et restaurés.

12. TRAVERSEE DU VILLAGE

Ce secteur concerne les constructions le long de la route de Valréas-Orange et Visan-Vaison la Romaine et leurs abords. Il s'agit de préserver l'identité de cet ensemble qui assure la transition entre le centre historique et les quartiers contemporains et renforcent l'image du vieux village au sein de l'agglomération.

L'objectif est de préserver l'ensemble du bâti présentant des typologies architecturales de la fin du XIXème siècle et du début du XXème qui font la qualité du tissu urbain. Certaines constructions plus anciennes doivent être préservées et mis en valeur : portes dans l'ancien rempart, couvent, glacière, ancienne auberge, moulin.

II. REGLEMENTATION

Rappel : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Elle correspond aux espaces bâtis anciens et denses du centre historique et de son extension directe conservant un caractère dense. Elle a une vocation principale d'habitat, de services et d'activités.

Les possibilités nouvelles d'urbanisation sont rares cependant des prescriptions s'appliquent pour la restauration de bâtiments existants afin de préserver et mettre en valeur le village.

Les caractéristiques spécifiques de l'implantation du bâti nécessitent des règles différentes des autres zones urbaines à vocation d'habitat en vue d'une conservation maximale. Il s'agit donc d'une zone où les bâtiments sont construits généralement à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette zone comprend un secteur UAa dans lequel l'implantation des constructions nouvelles est limitée afin de conserver les percées visuelles. Dans ce secteur, les batteries de garage le long des rues sont interdites, les portes cochères ou les entrées de garage sont limitées à une propriété et à 3 mètres.

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

21. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Dans les cas de mitoyenneté ou d'alignement ou lorsque l'enveloppe générale des toitures avoisinantes est aisément identifiable, les faîtages des toits doivent s'établir dans l'enveloppe générale de ces toitures.

En tout état de cause, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est limitée à 9 m. cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement des constructions existantes dans ses volumes à la date d'approbation du P.L.U.

Par ailleurs, la règle de hauteur ne peut être opposée à toute demande d'autorisation de travaux visant à maintenir ou restituer son caractère d'origine à un bâtiment d'intérêt historique, urbanistique ou architectural certain.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel d'origine, est limitée à 7,50 m.

22. FACADES

Constructions existantes :

Les ordonnancements de façade doivent être conservés. Les façades ordonnancées présentant des décors XVIIème, XVIIIème, XIXème ou début XXème siècle sont à conserver et à restaurer.

Les composants architecturaux anciens présentant un intérêt architectural sont à conserver, à restaurer et à mettre en valeur.

Si la façade est disparate, les ouvertures présentant un intérêt patrimonial doivent être préservées, les autres peuvent être restructurées, à condition que cela aille dans le sens d'une amélioration de la composition de façade.

L'aspect des façades ne présentant ni qualité patrimoniale ni qualité architecturale peut être amélioré par une restructuration des ouvertures.

Les décrotages d'enduit des vieilles demeures ayant pour objet de mettre à nu les maçonneries réalisées en moellons de pierre ne sont pas autorisés, sauf cas exceptionnel (éléments de rempart par exemple)

Constructions neuves et extensions :

Le décor doit contribuer à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnement, en s'harmonisant avec les éléments de la rue.

Les surfaces pleines devront dominer très nettement ; les façades auront un caractère plus fermé vers le Nord. Les linteaux, les plates-bandes, les arcs, éventuellement envisagés, de pierres ou autres, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.

La pierre naturelle locale sera utilisée pour la réalisation de maçonneries apparentes, sa mise en œuvre sera réalisée simplement par lits sensiblement horizontaux. Les constructions en matériaux légers, briques ou béton, seront obligatoirement enduites au mortier de chaux.

Matériaux de finitions

Les couleurs et matériaux de façade doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble, s'harmoniser entre eux et avec les façades voisines. L'homogénéité des fronts bâtis doit être préservée.

Les façades en maçonnerie de moellons doivent être enduites à la chaux et retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels, d'origine naturelle, se rapprochant du ton des pierres locales.

Les façades et éléments en pierre de taille doivent rester apparents sauf dans les façades composites (murs en maçonnerie avec encadrements en pierre de taille) où les queues des blocs taillés doivent être dissimulées sous l'enduit couvrant la maçonnerie.

La pierre taillée doit être nettoyée en respectant la mouluration, les décors et le calcin.

Lors de ravalements, les couleurs et matériaux mis en œuvre doivent faire l'objet d'un avis préalable : des exemples en place sont pris en référence sinon des échantillons réels sont créés avant travaux.

Ferronneries

Elles seront prises dans le tableau des ouvertures. Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux.

Boîtiers et réseaux

Toute installation (antenne, machineries diverses, réseaux...) visible en façade est interdite.

Les boîtiers, boîtes à lettres, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être préférentiellement installés à l'intérieur des immeubles ou entièrement encastrés, de dimensions réduites et inscrits dans la composition des devantures ou des façades.

Les réseaux doivent être incorporés à la modénature de la façon la plus discrète possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade.

23. COUVERTURES

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes. Les couvertures seront en tuile de terre cuite, rondes, de teintes claires ou vieilles, les pentes seront comprises entre 25 et 35%. Les débords seront réalisés en génoise (2 ou 3 rangs minimum).

Les souches de cheminées et de ventilation seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible ; lorsqu'elles ne seront pas construites en pierres naturelles de pays, elles seront obligatoirement enduites. Les conduits apparents en saillie des façades sont interdits.

Les gouttières, chéneaux et descentes d'eaux pluviales sont en zinc ou en cuivre avec des dauphins en fonte. L'emploi de matériau synthétique, aluminé ou brillant, est interdit. Les relevés d'étanchéité doivent être en zinc, en plomb ou maçonnés. Aucune partie éventuelle de plaque support de couverture ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rives...)

La couverture doit dominer sur les ouvertures.

La surface des ouvertures créées en toiture ne doit pas dépasser 1 mètre carré, être transparente, plane et en verre, et d'une saillie maximale de 0.20 mètres dans le plan de la toiture. La menuiserie ne doit pas être en matériau brillant ni réfléchissant.

Installations

Les antennes paraboliques doivent être invisibles de l'espace public et être de tonalité proche de la toiture.

Les machineries diverses, sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteur d'air ou de fumées, ... etc., doivent respecter l'intégrité de la toiture. Elles doivent être positionnées de manière à être invisibles de l'espace public.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés à la composition de l'ensemble du volume et faire l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice, qui ne nuise pas aux perspectives urbaines. Les panneaux solaires doivent être réalisés à la manière d'une verrière et invisibles depuis l'espace public.

24. MENUISERIES

Les portes, les fenêtres, portes-fenêtres, volets, vitrines de commerces doivent être réalisés avec des menuiseries en bois ou en métal à peindre, les couleurs pastel vives sont interdites. Le blanc est à proscrire sur les volets et portes à panneaux pleins.

D'une façon générale, les vitrages seront « à grands carreaux » de 2, 4, 6 ou 8 éléments, de grands vitrages sont admis dans la mesure où ils contribuent à la mise en valeur de l'architecture de la construction.

En cas de remplacement ou de construction neuve, les menuiseries doivent être de forme et de matériau en adéquation avec la typologie de la façade. Le type et le coloris des fermetures doivent être homogènes pour l'ensemble des baies d'une même façade, sauf éventuellement pour les rez-de-chaussée. Ils doivent être en harmonie avec les différents éléments du décor.

Les volets seront en bois plein à lames verticales sans barres ni écharpes (ou « Z ») et sans rainurages des planches, ils seront peints de couleur claire, identique aux fenêtres, y compris les peintures métalliques des volets.

Le portail de garage sera, en bois et à lames larges, verticales et peintes.

L'emploi du P.V.C., dans le cœur du village n'est pas autorisé.

25. CLOTURES

Elles devront être réalisées :

- soit avec des maçonneries identiques aux constructions ;
- soit à partir d'un mur bahut avec des grilles métalliques de dessin simple à barreaudages verticaux de référence traditionnelle.

La hauteur des clôtures nouvelles ne doit pas excéder 2 m, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'elle s'inscrit dans le prolongement d'une clôture existante et qu'elle représente un ensemble architectural cohérent.

Les portes et portails seront de forme simple et peints. Les couleurs vives et blanches sont interdites. Elles seront en harmonie avec les autres menuiseries.

Murs et murets de soutènement : Lorsqu'ils sont envisagés, ils devront être traités avec le même soin et en harmonie avec la construction principale et la clôture.

26. TERRASSES

La création de nouvelle terrasse peut être autorisée si elle n'altère pas l'architecture de l'immeuble, se situe au dernier niveau et est couverte par un pan de toiture.

Lorsqu'elle se situe côté rue ou place, elle doit être en retrait de façade et ne pas être visible depuis l'espace public.

Constructions neuves

La création de terrasse peut être autorisée si elle est intégrée dans le volume de l'immeuble, en accord avec la typologie architecturale et ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.

Les terrasses peuvent être interdites si elles portent atteinte à des charpentes anciennes de qualité ou à des immeubles présentant une intégrité d'ensemble remarquable.

27. MOBILIER URBAIN - PUBLICITE

Le mobilier urbain et les éléments de signalétique doivent s'harmoniser avec le contexte urbain environnant. Ils ne doivent pas porter atteinte à la perception des bâtiments et lieux remarquables. En aucun cas, ils ne doivent prévaloir sur les façades et les objets d'art urbain.

Un groupe de travail créé par arrêté préfectoral et constitué d'élus, de représentants de l'état et de professionnel de la publicité, est chargé d'établir un règlement sur les conditions d'affichage publicitaire.

En général, le mobilier publicitaire ne doit pas détourner l'attention de la signalisation routière et ne doit pas altérer la perception de certains ouvrages ou bâtiment présentant un intérêt architectural. En application du décret du 24 octobre 1996, l'installation, le règlement ou la modification d'un dispositif supportant de la publicité fait l'objet d'une déclaration préalable adressée au Maire par l'entreprise qui exploite ce matériel.