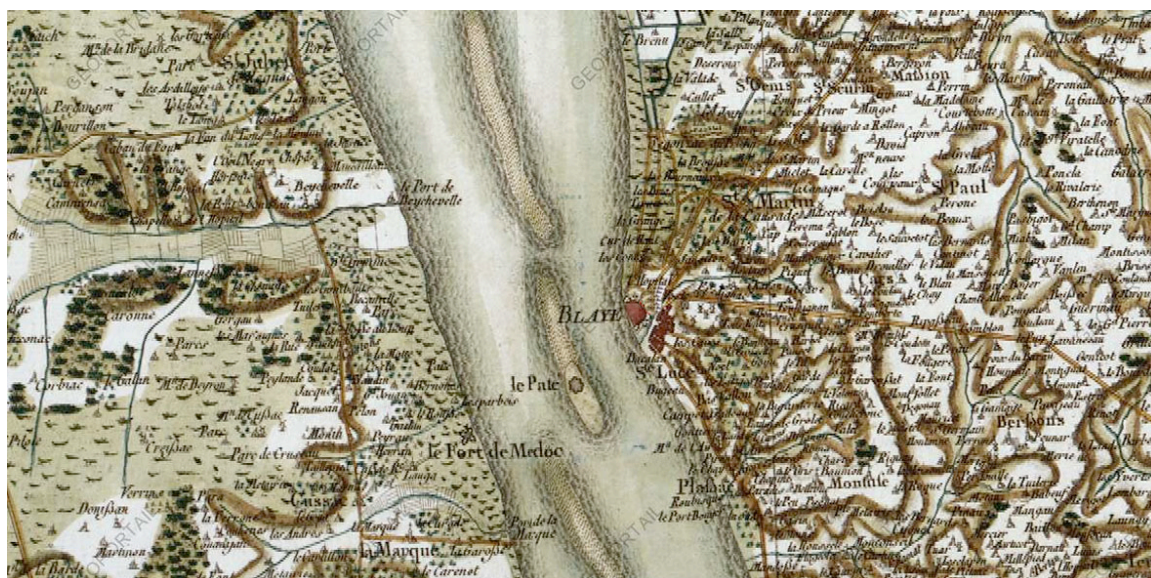


Ville de Blaye
Commune de Cussac – Fort-Médoc
Verrou de l'estuaire – Site majeur Vauban

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine du Verrou de l'Estuaire

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)



2 – Règlement

Ville de Blaye
Commune de Cussac Fort-Médoc
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Gironde

ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Céline Le Maire architecte dplg
Fabien Charlot paysagiste dplg

Juin 2017

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Mode d'emploi du document AVAP :

1 – Consulter le Plan Local d'Urbanisme, ou le document d'urbanisme en vigueur délimitant les secteurs urbains constructibles ou définissant les projets autorisés dans les secteurs naturel ou agricole.

Si le terrain est constructible,
Si le bâtiment est situé en zone Urbaine
Si le bâtiment est situé en zone dite Naturelle ou Agricole et peut faire l'objet d'une restauration, changement de destination ou extension :

2 – Consulter le Plan de Zonage de l'AVAP :

a – Le plan de Zonage : La parcelle fait-elle partie du périmètre AVAP ?
Dans quel secteur de l'Aire de Mise en Valeur ?
Quelles contraintes spécifiques figurent sur le plan? (indications graphiques correspondant à des protections particulières du bâti, vues remarquables, espaces naturels ou plantations, ...)

3 – Consulter en fonction de la nature du projet :

b – Le Rapport de Présentation :
Définissant et Illustrant les enjeux de préservation qui s'appliquent au site ou au projet

c – Le Règlement : En fonction de la nature du projet,
consulter les articles correspondant dans :
- Règles générales RG,
- Règlement du secteur correspondant A1, A2, A3, A4. Selon les cas et spécificités de chaque zone, le règlement peut être rédigé par thèmes correspondant aux cas de figure rencontrés (restructuration et extension de l'existant / constructions nouvelles à usage d'habitation / constructions nouvelles à usage d'équipement, activité, devanture, commerce, signalétique).

Les Règles générales, thématiques, s'appliquent à l'ensemble de l'AVAP et doivent être consultées pour tout projet inscrit dans le périmètre de l'AVAP de Blaye et Cussac Fort-Médoc

En fonction du secteur dans lequel se trouve le projet, on consultera ensuite les Règles spécifiques au secteur.

NOTA : Les croquis joints n'ont pas de valeur réglementaire. Ils illustrent le document dans un but explicatif et ne sont pas opposables au tiers.

Seuls le sont les textes des articles.

Sommaire

RAPPEL - page 7

- **Avis de l'Architecte des Bâtiments de France**
- **Sites archéologiques sensibles**
- **Commission Locale de suivi de l'AVAP (CLAVAP)**

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS DE L'AVAP - page 9

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A1 - page 15

Sites formant le Verrou de l'Estuaire : la Citadelle de Blaye, Fort-Pâté et Fort-Médoc

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A2 - page 17

Ensembles urbains anciens : Blaye et l'Ancien bourg de Cussac

- **Enjeux de Protection du Secteur A2 - page 17**
- **Règles Urbaines - page 19**
- **Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage - page 23**
- **Règles portant sur l'Architecture des bâtiments - page 26**
 - o **Bâti existant remarquable ou d'intérêt patrimonial - page 26**
 - o **Bâti existant courant et le bâti neuf - page 34**
 - o **Règles concernant l'ensemble des bâtiments - page 38**

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR A21 - page 43

Zone Portuaire de Blaye

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A3 - page 47

Paysages viticoles : domaines et vignobles, bâtiments, parcelles cultivées et paysages naturels

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A4 - page 55

Prairies, palus et estuaire : zones humides, agricoles et naturelles de la façade estuarienne, les paysages de l'estuaire

VEGETAUX

Listes indicatives d'espèces selon objectifs d'aménagement - page 61

RAPPEL

AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis et des terrains compris à l'intérieur du périmètre de l'AVAP doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, d'aménager, des régimes déclaratifs ou d'une simple autorisation.

La consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France est vivement conseillée.

SITES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES

Les sites archéologiques sensibles ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans accord préalable du Service 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.

Toute découverte fortuite doit être impérativement signalée au Maire et au Service Régional de l'Archéologie compétent.

COMMISSION DE SUIVI DE L'AVAP

Pour régler l'application de certaines dispositions particulières de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, et de traduire de façon continue les évolutions du règlement, une Commission Locale de suivi de l'AVAP (CLAVAP) a été créée.

La commission est constituée de quinze membres au maximum repartis de la manière suivante :

- Cinq à huit élus et personnes qualifiées
- Quatre membres extérieurs dont deux membres qualifiés en matière d'architecture et de patrimoine et deux membres qualifiés en terme d'intérêts commerciaux et économiques
- Trois représentants de l'Etat dont un représentant du Préfet, un de la DRAC et un de la DREAL

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS DE L'AVAP

RG1 - COMPOSITION DE L'AVAP

La limite de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est matérialisée sur le plan de zonage par un trait épais et continu.

Tous les travaux qui se réalisent à l'intérieur de ce périmètre sont soumis aux règles définies dans le présent règlement.

A l'intérieur de ce périmètre l'AVAP est découpée en secteurs correspondant à des enjeux de protection et de mise en valeur spécifiques :

Le Verrou de l'estuaire

Secteur A1

Les sites formant le Verrou de l'Estuaire : la Citadelle de Blaye, Fort-Pâté et Fort-Médoc, comprennent les bâtiments à usage principalement militaire, ouvrages défensifs construits, éléments de paysage aménagés dans le but d'organiser la défense des sites, et correspondent au secteur A1.

Les sites urbains

Secteur A2

Les ensembles bâtis anciens de la Ville de Blaye et de l'Ancien bourg de Cussac forment le secteur A2.

Ces secteurs urbains correspondent selon le cas :

- Au centre ancien de Blaye,
- A l'ancien bourg de Cussac.

Les principaux enjeux de protection des secteurs urbains sont :

Pour Blaye :

- Un noyau urbain et une façade urbaine reconstituée après l'aménagement du glacis de la citadelle.
- Des rues pittoresques héritées de l'ancienne ville basse, paysages urbains et fronts de ville, les glacis et le port.
- Un parcellaire et une structure urbaine, témoins de l'histoire de la ville.
- Des bâtiments remarquables de périodes différentes.
- Un paysage urbain comme valeur d'ensemble du fait de sa silhouette bâtie inscrite entre le Glacis de la Citadelle et les collines environnantes.
- Des quartiers plus récents participant de la cohérence d'ensemble de l'urbain.
- Les arbres, alignements et parcs urbains.
- Les échappées visuelles vers l'estuaire et les cadrages et perspectives de et vers la Citadelle.

Pour Cussac :

- L'ancien bourg rural.
- Des rues pittoresques.
- Des courettes ou cours urbaines (urbanisation autour d'un espace ou d'une rue de statut privé).
- Un parcellaire et une structure urbaine, témoins de l'histoire de la ville.
- Des bâtiments remarquables correspondant à des périodes et des usages différents.
- Des extensions de bourg plus récentes participant de la cohérence d'ensemble de l'urbain.
- Les arbres, alignements et parcs des domaines et châteaux.
- L'accès terrestre au Fort-Médoc par la route traversant les palus.

Sous-Secteur A21

Zone portuaire de Blaye :

le site portuaire en co-visibilité avec les ouvrages du verrou de l'estuaire forme le sous-secteur A21.

Ce sous-secteur correspond au Port industriel de Blaye

Les principaux enjeux de protection du secteur de la zone portuaire sont :

- Un enjeu de co-visibilité depuis l'estuaire lié à l'impact des installations portuaires, des bâtiments de grande emprise et des équipements techniques (densité, gabarits, volumes, couleurs) sur les vues vers la ville et les ouvrages du verrou de l'estuaire.
- Un enjeu de transparence (cadrages visuels ou vues, de et vers l'estuaire).
- Un enjeu urbain de traitement des franges (articulation avec la ville).

Les sites à dominante naturelle

Secteur A3

Paysages viticoles : domaines et vignobles, bâtiments, parcelles cultivées et espaces naturels correspondant principalement aux terrasses alluviales situées de part et d'autre de l'estuaire forment le secteur A3.

Ces secteurs généralement peu ou pas urbanisés sont des secteurs de culture de la vigne et d'implantation de domaines viticoles. Il s'agit d'un patrimoine agricole et paysager sensible. Par exemple : l'entrée nord de la Ville de Blaye, ou les espaces viticoles situés entre le bourg de Cussac actuel et l'ancien bourg de Cussac.

Secteur A4

Les prairies et palus (îles, zones humides, agricoles et naturelles de la façade estuarienne) éléments du paysage d'implantation des sites du Verrou de l'estuaire, forment le secteur A4.

Ces deux secteurs à dominante naturelle assurent un rôle efficace de seuil d'urbanisation (délimitation entre rural et urbain) du fait de leurs spécificités respectives (secteurs privilégiés pour la culture de la vigne sur les deux versants blayais et médocain, secteurs humides et exposés au risque inondation).

A chacun de ces 4 secteurs correspond un ensemble de règles définies dans la suite du règlement.

Les Immeubles et édifices remarquables, d'intérêt architectural :

Les immeubles remarquables d'intérêt architectural ou urbain sont des immeubles isolés ou formant des ensembles homogènes dans un contexte urbain ou en dehors de la ville ou du bourg.

Ils sont repérés sur tout le territoire de l'AVAP par une légende spécifique.

Il s'agit notamment :

- de Monuments historiques
- d'immeubles dont l'architecture est jugée comme remarquable, devant être conservés et restaurés
- d'immeubles présentant un intérêt architectural ou urbain certain
- de maisons ou propriétés jouant un rôle particulier dans le paysage du fait de leur architecture ou de leur implantation (ex : domaines viticoles de Blaye ou de Cussac)
- de murs de clôture ou de soutènement structurant l'espace urbain ou un paysage remarquable.

Les vues remarquables et les cônes de visibilité :

Le plan de zonage indique les principaux cônes de vue considérés comme remarquables et devant être préservés ou dégagés (les cônes de visibilité ou vues remarquables sont repérés sur la plan de zonage par le symbole <).

Parmi les vues remarquables identifiées citons :

- Les échappées visuelles vers l'estuaire,
- Les vues et cadrages, les perspectives de et vers la Citadelle,
- Les vues et perspectives existant entre les différents ouvrages du Verrou de l'estuaire,
- Des cadres visuels générés par les alignements bâtis ou végétaux (ex : rues convergeant vers la Citadelle, voie d'accès au Fort-Médoc),
- Des vues sur les paysages de palus et vignobles sur les deux rives de l'estuaire.

Les espaces verts urbains, parcs, jardins et arbres remarquables :

Les espaces verts de statut public ou privé, les espaces publics plantés sont des éléments du patrimoine paysager et urbain, et, par nature, constituent une richesse environnementale. Le plan de zonage indique les ensembles boisés, parcs, jardins, alignements ou arbres isolés remarquables.

Ces espaces doivent être préservés et ne doivent pas être dénaturés par des aménagements les disqualifiant ou par une quelconque construction à l'exception de sites spécifiques identifiés à cet usage.

Les alignements structurants ou sujets isolés doivent être maintenus et entretenus. Cette prescription inclut le renouvellement de ces plantations.

Les espaces verts, parcs, jardins et arbres remarquables sont repérés sur la plan de zonage par une hachure verte.

Parmi les espaces urbains remarquables citons :

- Le parc public de Blaye et les abords du débarcadère
- Le mail planté des cours le long de la façade de Blaye (L'espace des cours et du port comprend des équipements publics et constructions. Ceux-ci participent de l'animation urbaine de Blaye. L'extension ou construction d'équipements publics ou d'intérêt général pourra être autorisée sous conditions).
- La place de l'ancien bourg de Cussac.
- Les arbres d'alignement et les haies dont ceux et celles bordant la route de Fort-Médoc

RG2 – MONUMENTS HISTORIQUES PROTEGES et ABORDS (servitude AC1)

Les Monuments Historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sont repérés en rouge sur le plan de zonage.

Les Monuments Historiques et les Sites Classés restent soumis à leur propre régime de travaux et la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas aux travaux les concernant.

La servitude dite des abords de monuments historiques protégés, établie en application de l'article 13 ter de la loi du 31 décembre 1913, mais aussi les effets des sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930, ne s'appliquent plus dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

L'AVAP s'impose comme servitude aux documents d'urbanisme de toute nature réglementant l'occupation et l'utilisation du sol, elle s'impose aussi aux chartes et périmètres divers.

RG3 – EFFETS DE L'AVAP SUR LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS

En AVAP, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire, quel que soit le régime d'autorisation des travaux. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou modifier l'aspect d'un immeuble bâti ou non doivent faire l'objet d'une autorisation.

Le décret prévoit des dispositions particulières relatives à l'instruction des demandes d'autorisation préalable au titre du code du patrimoine (article L.642-6) pour la réalisation de travaux non soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme.

Il s'agit essentiellement de travaux d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale (voies, ponts, ports, aéroports), des travaux affectant les espaces publics (création d'une voie, aménagement d'un espace public...), des travaux dispensés de formalité au titre du code de l'urbanisme en application du seuil de superficie ou de hauteur (il n'y a pas seuil particulier pour ces travaux en AVAP), ou encore de coupes et d'abattage d'arbre.

La demande d'autorisation est établie sur un formulaire CERFA spécial.

Ce document précise les pièces qui doivent être jointes en distinguant les projets de travaux de construction (auxquels doivent être assimilés les ouvrages d'art) et les projets d'infrastructure ou d'aménagement des sols.

RG4 - AMENAGEMENTS INTERDITS

Sont interdits sur le territoire de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine :

- le camping-caravanage et installations de type "mobil-home" hors des terrains autorisés.
- la publicité (à l'exception des dispositifs autorisés dans chaque zone).

Dans un souci de compatibilité, les documents d'urbanisme des communes règlementent les aménagements suivants :

- les dépôts de véhicules et de matériels usagés,
- les parcs d'attraction,
- les carrières.

RG5 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures pourront être validées par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP), cela afin de tenir compte de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement.

De telles adaptations devront être motivées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, d'échelle urbaine, d'architecture, de paysage, d'écologie, d'économie au regard de l'intérêt général ou pour des nécessités techniques.

RG6 – PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES

L'article L581-8 du Code de l'Environnement, relatif à la publicité à l'intérieur des agglomérations interdit toute publicité dans les lieux protégés.

Il ne peut y être dérogé que par l'institution d'une zone de publicité élargie et de secteurs soumis au régime général fixé en application de l'article L581-9 du même code.

ooo

A1

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A1 **Sites formant le Verrou de l'Estuaire : Citadelle de Blaye, Fort-Pâté, Fort-Médoc**

A1.1 : Définition et délimitation du secteur A1 :

Les sites formant le Verrou de l'Estuaire : la Citadelle de Blaye, Fort-Pâté et Fort-Médoc, comprennent les bâtiments à usage principalement militaire, ouvrages défensifs construits, éléments de paysage aménagés dans le but d'organiser la défense des sites, et correspondent au secteur A1.

Le secteur A1 comprend aussi les abords et cônes de visibilité assurant la cohérence d'ensemble du système défensif.

Définition des sites formant le secteur A1 :

Citadelle de Blaye (Monument Historique)

Le secteur comprend les bâtiments et ouvrages de fortification composant le site de la Citadelle, les espaces bordant l'enceinte ainsi que les vestiges témoignant de l'histoire du site (ex : les vestiges du château des Rudel, les vestiges de l'église Saint-Romain).

Fort-Pâté (Monument Historique)

Construit sur un banc de sable devenu l'île Saint Simon ou l'île Pâté, c'est une construction militaire de type Fort bâti sur l'eau.

Fort-Médoc (Monument Historique)

Construit sur la rive médocaine, il s'agit d'un Fort de terre, implanté dans un environnement de palus.

Abords et Cônes de Visibilité

Les abords immédiats des monuments et les cônes de visibilité entre les trois monuments.
Les ouvrages du verrou de l'estuaire forment un dispositif défensif global.

Les 3 sites défensifs du Verrou de l'Estuaire, sont des monuments classés ou inscrits (bâtiments figurés en rouge sur le plan de zonage) :

Les monuments historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sont repérés en rouge sur le plan de zonage.

Ils restent soumis à leur propre régime de travaux et la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas aux travaux les concernant (Voir Règles Générales § RG-2).

Les abords et cônes de visibilité non classés en tant que Monuments Historiques mais assurant la cohérence du dispositif défensif :

La réglementation de l'AVAP s'applique pour cette partie du secteur A1 hors périmètre des Monuments Historiques.

Sur les berges, toute autre construction autre que ponton ou ouvrage d'accostage est interdite.

Voir Règles applicables au **secteur A4** à partir de la page 49.

ooo

A2

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A2 La ville historique de Blaye et l'ancien bourg de Cussac

A2.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A2 :

Les ensembles bâtis anciens de la ville historique de Blaye et l'ancien bourg de Cussac forment le **secteur A2**.

Ces secteurs urbains sont :

- Le centre ancien de Blaye,
- l'ancien bourg de Cussac appelé Cussac-le-Vieux.

Il correspondent aux ensembles bâtis et urbains les plus anciens et les plus cohérents.

Dans le cas de Blaye, le secteur comprend le centre ancien de Blaye qui s'est développé sur la trame urbaine du faubourg, anciennement la Ville Basse. Après que la Ville Haute fortifiée se soit progressivement transformée en Citadelle militaire, la ville s'est reconstruite à l'emplacement de son faubourg.

Dans le cas de l'Ancien bourg de Cussac, le secteur correspond à l'ancien bourg, ayant conservé une cohérence urbaine et architecturale, et à l'accès terrestre au Fort-Médoc.

Le secteur A2 apparaît également comme remarquable :

- Par son architecture, d'immeubles et maisons remarquables non protégés en tant que Monuments Historiques, mais formant, par la coexistence des époques, les gabarits, les modes d'implantation, un tissu urbain de qualité témoin de l'histoire de la ville.
- Par ses espaces publics et paysages urbains variés, des fronts bâtis et alignements remarquables constitués au fil de l'histoire de la ville.
- Par les paysages constitués par la ville implantée face à la citadelle et à l'estuaire, sur des flancs de collines ou sur les promontoires, des paysages de toits, des fronts bâtis.
- Pour son site qui offre des cadrages vers les campagnes alentour, la citadelle, le port et l'estuaire.

Les principaux enjeux de protection des secteurs urbains sont :

- Protéger l'architecture identifiée comme remarquable (conservation et restauration des bâtiments identifiés comme édifiés entre le XVI et fin XIXème ou début du XXème siècle).
- Mettre en valeur le bâti de la ville ancienne dans son ensemble.
- Permettre une architecture contemporaine de qualité et s'intégrant dans le paysage urbain de la ville ancienne.
- Préserver les tracés, le tissu urbain et les espaces publics remarquables, témoins de l'histoire de la ville.
- Valoriser les espaces publics.
- Préserver les espaces verts remarquables, publics et privés, les arbres, alignements et parcs urbains.
- Préserver et valoriser les vues et perspectives remarquables sur l'estuaire et la Citadelle.

Dans un objectif de préservation et mise en valeur du cadre de vie architectural, urbain et paysager, le patrimoine a pour vocation d'être conservé, réhabilité et mis en valeur en respectant sa structure et son caractère.

Le cadre patrimonial de la ville ancienne tire ses qualités et sa richesse de la stratification historique.

Lieu vivant et attractif, il est amené à accueillir de nouveaux aménagements et édifices.

L'objectif de revitalisation du centre ancien répond à des enjeux de développement durable énoncés dans les plans locaux d'urbanisme de la Ville de Blaye et de Cussac-Fort-Médoc.

Une architecture contemporaine de qualité, inscrite dans son contexte urbain, pourra enrichir le paysage urbain et faire vivre le patrimoine. Pour cela les règles encadrant les constructions nouvelles applicables dans le secteur A2 visent la cohérence des formes et du paysage urbain.

A2.2 : Démolition :

Les constructions et le tracé des rues et des places seront conservés.

La démolition des immeubles repérés comme Monuments Historiques ou Immeubles Remarquables est interdite.

Pour les autres bâtiments, la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de construction pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si le bâtiment à démolir n'a pas été identifié sur le plan de zonage comme monument historique ou immeuble remarquable.
- si le bâtiment à démolir ne présente pas de qualité architecturale ou urbaine manifeste (par exemple : les bâtiments les plus récents datés du XXème siècle, bâtiments utilitaires ou entrepôts ne présentant pas de valeur patrimoniale,...).
- si les bâtiments ou parties du bâtiment correspondent à des ajouts, annexes ou bâtiments devant être démolis dans le cadre d'un projet de curetage d'îlot ou de parcelle,
- si la démolition s'inscrit dans un projet urbain global,

La démolition d'un immeuble pourra être refusée ou n'être autorisée que ponctuellement :

- si celui-ci est de qualité architecturale manifeste, ou si une partie de cet immeuble ou ensemble bâti est de qualité architecturale manifeste,
- s'il participe à la définition de l'espace urbain et que le projet qui doit s'y substituer ne présente pas de qualités suffisantes pour une bonne intégration au tissu urbain,
- si l'architecture du projet qui doit s'y substituer ne permet pas une bonne intégration à l'espace bâti de la ville ou du bourg cités ci-dessus.
- si le projet prévoit la démolition d'un bâtiment existant dans le but de créer un espace libre de construction qui aurait pour incidence de déstructurer l'espace public de la ville ou du bourg cités ci-dessus (ex : transformation d'une parcelle bâtie en parking venant interrompre une logique de front bâti continu,...)

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles Urbaines s'appliquant au Secteur A2

A2.3 : La préservation des qualités urbaines du secteur A2 :

Règles visant la préservation des qualités urbaines du secteur par la gestion des alignements, gabarits, rythmes du parcellaire et éléments de paysage urbain.

A2.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :

Dans le centre ancien de Blaye et de l'Ancien bourg de Cussac, les constructions sont implantées à l'alignement de l'espace public, pour la totalité de la façade, en hauteur et en largeur.

Cette disposition devra être respectée pour l'implantation des nouvelles constructions.

Dans la partie la plus ancienne de Blaye, les constructions sont implantées en ordre continu.

Dans les parties correspondant aux extensions plus récentes du tissu urbain, des bâtiments de type résidentiel ont pu être implantés en retrait d'alignement.

Dans ce cas, les nouvelles constructions respecteront l'alignement existant dans la rue concernée.

Dans le cas des courettes ou cours urbaines, mode d'urbanisation autour d'un espace ou d'une rue de statut privé spécifique à l'Ancien bourg de Cussac, c'est l'implantation par rapport à l'espace privé desservant les parcelles ou les bâtiments qui sera prise en compte.

La règle concernant l'implantation par rapport à l'espace public et aux limites pourra ne pas s'appliquer :

- Aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

L'implantation pourra être adaptée en fonction de l'équipement, du rôle joué dans le paysage urbain et de la qualité urbaine apportée par une implantation différente.

- Aux bâtiments ou ensembles de bâtiments construits sur des parcelles de grande dimension et dont la largeur de façade sur domaine public est supérieure à la trame bâtie des bâtiments anciens.

- Aux bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés comme remarquables ou d'intérêt patrimonial, construits sur des parcelles de grande taille, ou des parcelles délimitées par des murs de clôtures ou grilles formant l'alignement.

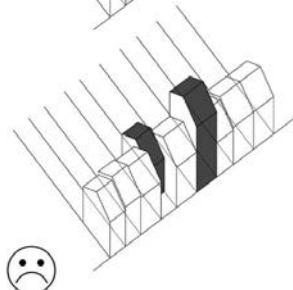
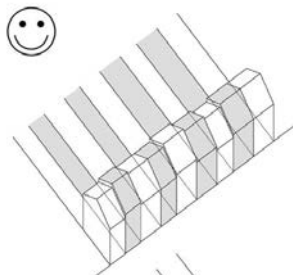
Dans le cas des îlots concernés par des jardins, parcs, espaces verts et cours répertoriés sur le plan de zonage, la construction ne sera pas autorisée dans le périmètre identifié.

Lorsqu'ils existent, les cœurs d'îlot verts devront être préservés.

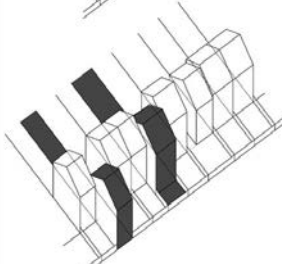
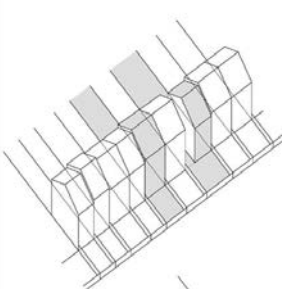
Pour cela, les constructions ou extensions de constructions s'implanteront de manière à tenir compte des gabarits et modes d'occupation existant sur les parcelles attenantes (voir croquis ci-après).

Toute adaptation devra faire l'objet d'une demande de dérogation et devra être validée par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

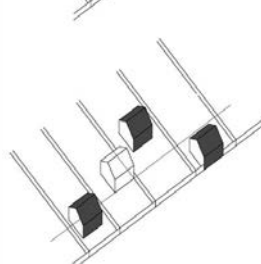
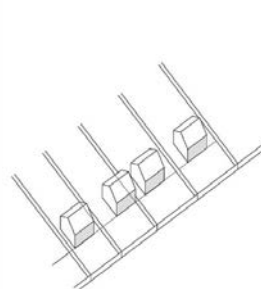
Cas général:
Conservation des alignements et gabarits
à front de voie



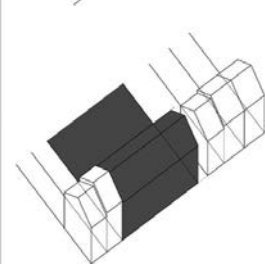
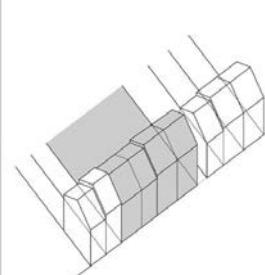
Alignement avec Jardins à rue :
Conservation du principe d'alignement et du
principe de clôture à rue



Maisons Semi-rurales
Conservation des alignements et du principe
de clôture



Reconstitution des rythmes de la trame parcellaire,
lisibilité en volume et façade



Intégration dans un alignement homogène ou constitution d'un paysage urbain :
Principes d'implantation par rapport aux espaces publics et limites séparatives
Parcellaire, Rythmes, Composition
Hauteur des bâtiments

A2.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

Le rythme parcellaire de la ville ancienne sera conservé.

Il se lit sur les façades des bâtiments.

(voir croquis ci-dessus).

Dans le cas d'une construction neuve, d'opérations d'aménagement ayant pour effet un regroupement de parcelles, les façades exprimeront le rythme du parcellaire traditionnel.

Le rythme parcellaire sera par exemple reconstitué en fractionnant les volumes (façades, toitures).

Les constructions neuves seront composées de volumes simples qui sauf contrainte liée à la géométrie de la parcelle seront assemblés de manière longitudinale ou perpendiculaire.

Les constructions nouvelles devront adopter un plan simple, sur base rectangulaire, conservant les proportions de bâti traditionnel.

La règle concernant le respect du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général qui par leur échelle, leur gabarit ou leur implantation ne s'intègrent pas dans le parcellaire urbain banal (*exemple du bâtiment de la Poste de Blaye ou des établissements scolaires présents dans la ville*).

Toute adaptation devra faire l'objet d'une demande de dérogation et devra être validée par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A2.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de la corniche et par rapport aux corniches des bâtiments contigus (voir croquis ci-dessus).

L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

La hauteur d'une construction neuve sera limitée au gabarit moyen des immeubles présents dans la rue concernée par le projet.

Entre deux bâtiments existants, le nouveau bâtiment devra s'inscrire de manière suivante :

- environ 1,50m au dessus de la corniche la plus élevée
- environ 1,50m en dessous de la corniche la moins élevée.

Entre un bâtiment existant et un espace non construit, la hauteur du bâtiment projeté sera inférieure ou égale à celle du bâtiment existant.

Dans le cas des surélévations de constructions existantes, elles ne seront autorisées que si celles-ci ne déséquilibrent pas un alignement constitué et homogène (voir règles de hauteur ci-avant).

Lorsqu'un immeuble se situe entre deux immeubles plus élevés, il sera possible de le surélever.

La règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Toute adaptation devra faire l'objet d'une demande de dérogation et devra être validée par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

L'impact de la construction sur le paysage de la ville (paysage des toitures étagées sur les collines pour Blaye, paysage horizontal de l'Ancien bourg de Cussac) devra être soigneusement étudié et justifié notamment pour les parcelles concernées par des cônes de visibilité, perspectives ou belvédères urbains identifiés. L'objectif est de préserver le paysage de toitures (ou vélum) relativement homogène en terme de hauteur et de matériaux de couverture dans la ville historique.

A2.3.4 : Implantation de bâti dans des terrains en pente :

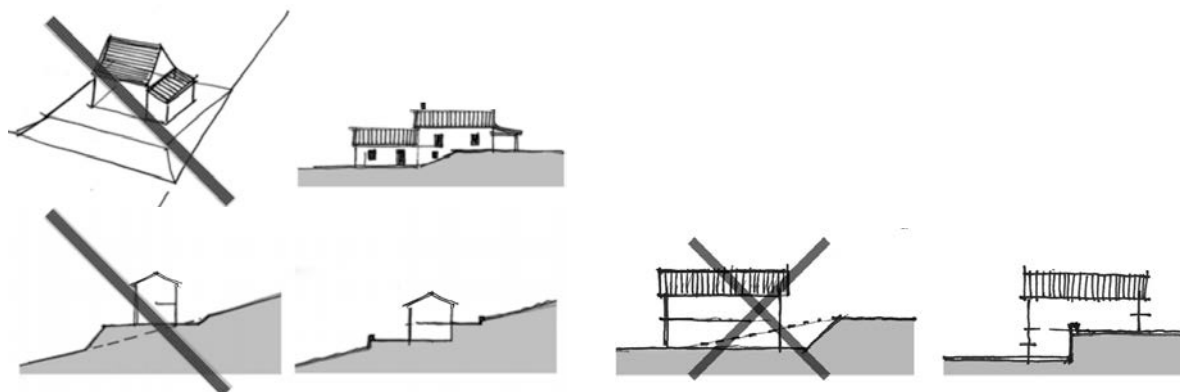
L'implantation des constructions neuves ou en extension de bâtiments existants dans des terrains en pente ne pourra donner lieu à des remblais, des talus prononcés ou en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant.

Les volumes seront au besoin fractionnés afin de « coller au terrain », par l'aménagement de murets et terrasses par exemple.

Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.

A défaut il pourra :

- être remodelé sur une très large surface de manière à bien intégrer le bâtiment dans le terrain naturel.
- être travaillé de manière à créer une composition d'ensemble intégrée au dessin d'un jardin.



Principes d'inscription dans la pente.

A2.3.5 : Chemins et Venelles :

Les venelles et chemins traversant les ilots seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics a valoriser car permettant de mailler le territoire de la ville de cheminements doux et durables.

Voir aussi § A.2.9 : Conservation des murs, clôtures etc...

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A2

A2.4 : Aménagement des espaces publics :

A2.4.1 : Proportions, tracés, nature des espaces publics :

La ville de Blaye s'est développée sur la trame médiévale de l'ancien faubourg. Cette trame reste lisible et participe de l'ambiance urbaine caractéristique de la ville. Le parcellaire qui servit jusqu'au XIX de canevas au développement de la ville, a permis une sédimentation de typologies architecturales.

La trame urbaine de l'Ancien bourg de Cussac s'appuie sur les tracés des voies et chemins. Le vieux bourg s'est développé à partir d'un carrefour et d'une place.

La trame urbaine et les espaces publics devront être conservés et mis en valeur. (Proportions, Tracés, Affirmation de chaque type d'espace public répondant à des usages spécifiques ou à des époques de création :

- venelle, ruelle, rue, place,
- mail, cours.

A2.4.2 : Matériaux et Revêtement des Sols :

Dans le cadre de projets d'aménagement des espaces publics, les sols seront traités simplement à l'aide d'un nombre restreint de matériaux naturels, peu sophistiqués (ex: pavage, béton de calcaire, sols stabilisés).

Les traitements de type routier tels qu'ilots directionnels, espaces revêtus intégralement de bitume seront évités dans le cadre de la ville ancienne.

Les espaces publics hérités de la ville ancienne conserveront une dominante minérale.

A2.4.3 : Plantations :

En dehors des espaces plantés des places, mails et alignements des cours, les espaces publics hérités de la ville ancienne sont caractérisés par des aménagements à dominante minérale.

Pour le choix des plantations en milieu urbain seront privilégiés des arbres de haute tige permettant de souligner les alignements et accompagner les chemins. Isolés, ils pourront être utilisés comme des arbres signal ou comme des sujets ornementaux.

L'effet d'alignement est obtenu par la plantation de sujets végétaux à une distance, la plus homogène possible les uns des autres. Une seule essence par séquence de voie ou place permet d'obtenir la lisibilité et l'homogénéité de l'espace public. Ces principes seront retenus lors de la création d'alignements.

Les espaces verts de statut public ou privé, les espaces publics plantés sont des éléments du patrimoine paysager et urbain, et, par nature, sont une richesse environnementale.

Les arbres dans la ville assurent à ce titre les rôles suivants :

- Protection des façades,
- Climatisation urbaine,

- Biodiversité et espaces favorisant la nidification pour les oiseaux.

Les espaces urbains plantés majeurs tels le Jardin Public et les Cours seront conservés et feront l'objet d'un entretien et du renouvellement des plantations (platanes et tilleuls essentiellement).

Les plantations sur espaces publics existants pourront toutefois être adaptées pour permettre la création de perspectives, cônes visuels et liens visuels dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti et urbain.

A2.4.4 : Petits bâtiments publics, petits édifices et monuments :

Les kiosques, fontaines, lavoirs, croix, anciens bâtiments liés à l'activité du port, seront, si leur état de conservation le permet, restaurés et valorisés.

A2.4.5 : Mobilier urbain :

L'impact du mobilier urbain courant : abribus, panneaux d'information, poubelles, bancs... devra être limité afin qu'il ne dégrade pas la perception des constructions environnantes, ni des perspectives les plus remarquables.

Une gamme cohérente et adaptée à l'environnement historique, notamment en terme de teinte sera choisie. Seront privilégiés des matériaux aux tons sombres et neutres.

Le mobilier urbain d'expression contemporaine pourra être proposé si le mobilier choisi s'intègre par exemple par sa simplicité formelle et sa sobriété.

Les panneaux de signalisation routière seront disposés de manière à limiter leur nombre et leur impact.

Les équipements techniques divers et infrastructures lourdes devront être dissimulés, intégrés au bâti ou enfouis (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets,...).

Les pré-enseignes sont interdites.

A2.4.6 : Occupation du domaine public par des aménagements privés :

L'installation sur le domaine public de chevalets, ouvrages de signalétique ou tout autre dispositif relatif à une activité privée ou commerciale est interdite

En ce qui concerne les terrasses de restaurant ou de café, elles devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées sans rien laisser lors de la fermeture nocturne de l'établissement.

A2.4.7 : Réseaux publics et coffrets de raccordement :

Les réseaux des concessionnaires sur le domaine public seront enterrés lors des aménagements des espaces publics ou implantés de manière discrète.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés et dissimulés dans une réservation ou dans une baie derrière une porte amovible ou un volet bois ou tout autre portillon en harmonie avec le bâtiment concerné.

Lorsque la possibilité technique d'installation de regards ou coffrets de coupure enterrés existe, c'est cette technique qui devra être privilégiée.

En cas de création d'une niche permettant l'encastrement d'un coffret de raccordement, l'implantation devra tenir compte de la modénature de la façade et du principe de composition des percements en façade. On évitera par exemple : une implantation qui interrompt un élément de modénature ou d'ornement de façade (soubassement, moulure, bandeau, encadrement), ou une implantation qui provoque un déséquilibre dans la composition de la façade.

De manière générale tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation des gaines et câbles sur les façades de bâtiments (enfouissement, encastrement ou report à l'intérieur de l'immeuble).

En cas d'impossibilité justifiée, les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte voisine de celles des façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long des lignes de force de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A2

Constructions existantes du XVIème au début du XXème siècle.

Règles concernant les bâtiments remarquables (en orange) et d'intérêt patrimonial (en bleu).

A2.5 : Restauration et intervention sur des immeubles remarquables ou d'intérêt patrimonial :

L'architecture de la ville de Blaye et de l'Ancien bourg de Cussac n'est pas homogène.

On y trouve les témoins d'une architecture en moellons enduits et des immeubles en pierre de taille correspondant à des époques, des styles et des fonctions différents.

La restauration des immeubles devra tenir compte de la spécificité de chaque immeuble :

Immeuble de l'époque médiévale,

Immeuble de l'époque classique,

Immeuble du XIXème siècle.

Immeuble du début du XXème siècle.

On se référera pour cela à la typologie définie dans le rapport de présentation et dans les illustrations.

Le bâti courant correspondant aux constructions récentes ne représentant pas d'enjeu de protection ou le bâti neuf fera l'objet de règles spécifiques (bâtiments représentés sur le plan de zonage en gris foncé)

A2.5.1 : Conserver et Mettre en Valeur le patrimoine bâti :

Le premier objectif de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est la conservation d'une architecture sans la dénaturer, en respectant les techniques constructives et l'écriture architecturale.

Les réparations ponctuelles des structures seront réalisées en utilisant les matériaux utilisés lors de la construction de l'immeuble (bois, moellons, pierre de taille,...).

Des techniques contemporaines pourront être utilisées si elles sont discrètes et permettent de préserver plus d'éléments d'origine que les consolidations par remplacement.

Le second objectif de l'AVAP est d'intégrer les principes de développement durable qui dans le cadre de l'architecture se traduisent par exemple par la maîtrise énergétique des constructions.

Dans un contexte patrimonial, les techniques d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et les installations techniques spécifiques aux énergies renouvelables devront s'intégrer aux édifices remarquables (en orange sur le plan de zonage) ou d'intérêt patrimonial (en bleu) sans les dénaturer.

Les techniques d'amélioration des performances énergétiques (isolation des bâtiments) devront tenir compte des techniques constructives existantes et ne pas entraîner de pathologies liées à l'emploi de matériaux modernes (les matériaux anciens sont généralement respirants).

A2.5.2 : Extensions et modifications :

Les interventions sur les immeubles anciens devront être conduites en respectant la composition d'origine des façades (descente de charges, travées de baies, composition, décor).

Extensions :

Les extensions de constructions existantes se feront en respectant le style, la composition d'ensemble et les matériaux utilisés pour la construction principale.

Dans le cas d'une extension générant plusieurs volumes, le principe de hiérarchie entre volume bâti principal et bâtiments annexes et les extensions sera respecté.

Pour les extensions, seront privilégiées les couvertures à faible pente.

Les extensions pourront être traitées soit en utilisant le pastiche soit en intervenant avec un vocabulaire contemporain. Dans ce dernier cas l'utilisation de toitures terrasses peut être justifié. Les toits terrasses ne devront pas servir à recevoir des équipements techniques ou tuyauteries diverses. Les ouvrages techniques seront systématiquement intégrés et dissimulés dans le volume de la construction.

Surélévations :

Les surélévations de constructions existantes ne seront autorisées que si celles-ci ne déséquilibrent pas un alignement constitué et homogène.

Voir aussi § A2.3.4 : Hauteur des Bâtiments.

Modifications et créations des percements :

Les baies anciennes seront conservées et, si nécessaire, restaurées en restituant les dispositions d'origine.

Toute modification devra être respectueuse de la composition et de la proportion des percements existants et du style de la façade.

Les percements nouveaux tiendront compte des descentes de charge et du principe de composition de la façade.

Les fenêtres créées seront à dominante verticale dont la hauteur représente au moins une fois et demie la largeur et s'intégreront dans la logique de composition de la façade (travées, alignements).

Les encadrements de baie seront soulignés soit en les réalisant en pierre d'origine locale soit en les lissant au mortier de chaux naturelle, sans appui saillant, soit en les marquant par un encadrement en bois sur les immeubles en pan de bois.

A2.5.3 : Les immeubles en maçonnerie:

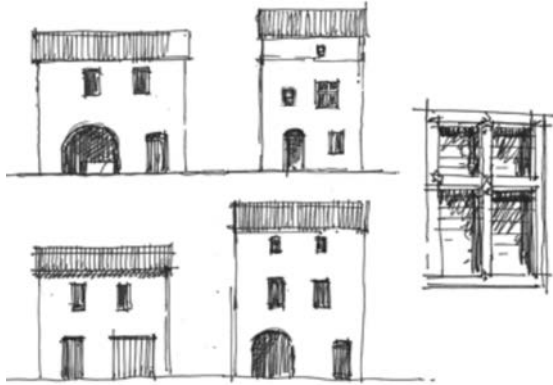
Principes à respecter :

- Restaurer les immeubles en fonction de leur typologie,
- Conserver, et restituer au besoin, tous les éléments de décor, modénature, moulures, bandeaux,
- Respecter les principes de composition des façades notamment lors de la modification des ouvertures et devantures,
- Conserver sur les immeubles bâtis en moellons, des enduits pleins en ne laissant apparentes que les parties de la modénature réalisée en pierre de taille et destinés à rester apparents,
- Utiliser lors des restaurations des techniques compatibles avec les parements en pierre (ragréage ou remplacement par des pierres de même nature)
- Utiliser sur les immeubles antérieurs au XIX^{ème} siècle des matériaux traditionnels de couverture (généralement des tuiles canal)

- Conserver le dessin des menuiseries en bois peint (porte et fenêtres) sur les immeubles antérieurs au XIX^{ème} siècle et sur les immeubles possédant un décor particulier (maisons constituant les façades à l'alignement de la rue principale, l'école type III^{ème} République, maisons d'armateurs ou négociants, maisons du début du XX^{ème} siècle...)
- Conserver les portes anciennes ou les restaurer à l'identique.

Edifices datant d'avant l'époque classique :

Les façades sont dominées par les pleins. Les percements sont de dimensions limitées.

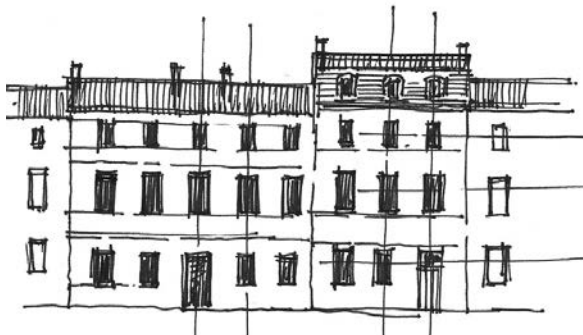


Edifices datant de l'époque classique ou néo-classique :

Les façades des maisons ou immeubles sont caractérisées par un ordonnancement vertical et horizontal des percements.



Cohérence urbaine produite par les alignements de façades ordonnancées.



Procédés de restauration :

- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle).
- Adopter des méthodes de nettoyage non abrasives, permettant une bonne conservation de la structure de la pierre et des éléments moulurés ou sculptés (ex : lavage des façades)
- Restaurer les façades en utilisant des techniques garantissant une bonne pérennité des restaurations et des ouvrages conservés. (ex : changer toute pierre malade par une pierre identique de 15cm de profondeur minimum).
- Enduire au mortier de chaux naturelle, finition grattée, sans creux, ni saillie, les matériaux destinés à ne pas rester apparents. Des échantillons d'enduit pourront être demandés avant toute exécution.
- Adopter pour la réalisation des enduits des sables d'origine locale, ocrés, et de la chaux aérienne ou légèrement hydraulique.
- Réaliser les joints des maçonneries en pierre taillée en les dégageant préalablement sans élargissement.
- Réaliser les joints à l'aide de sables d'origine locale, ocrés, et de chaux aérienne ou légèrement hydraulique. Les réaliser sans creux ni saillie par rapport au plan de la pierre en se rapprochant le plus possible de la texture des pierres utilisées traditionnellement (pierre calcaire blanche).
- Les maçonneries de pierre (taillée ou non) pourront être revêtues d'un badigeon de chaux ou d'une peinture minérale après nettoyage de la façade.

- Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade. Doivent être obligatoirement supprimées toutes les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales. Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone devront être installés ou repris conformément aux préconisations de l'article : A 2.4.7 ci-avant.

A2.5.4 : Interventions sur les façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure.

Elles ne doivent en aucun cas remettre en cause la composition architecturale de la construction : le décor, la modénature et les matériaux de parement traditionnels.

L'isolation des bâtiments sera mise en œuvre par l'intérieur.

La pérennité des maçonneries anciennes est liée à la capacité des matériaux de construction traditionnels de respirer et d'assurer les échanges hygrothermiques. Les solutions ayant pour résultat de rendre étanches à ces échanges les structures seront à proscrire.

A2.5.5 : Les Toitures :

A2.5.5.1 : Matériaux de couverture :

Principes à respecter :

- Restaurer les couvertures existantes en conservant autant que possible les tuiles anciennes et en se limitant au renouvellement des tuiles brisées, gelées ou délitées.
- Pour les toitures à forte pente, couvrir avec des tuiles de terre cuite plates, petit moule, patinées ou vieilles, éventuellement des ardoises naturelles,
- Pour les toitures à faible pente, couvrir de tuiles canal de récupération ou de tuiles canal neuves patinées ou vieilles en surface,
- Maintenir ou restaurer les couvertures en tuiles mécaniques de type Marseille déjà en place quand elles sont en harmonie avec le style du bâtiment, par exemple maison début XXème, hangar, bâtiment ferroviaire, bâtiment portuaire ou école IIIème République,
- Adopter des teintes de tuiles assez sombres, la couleur de la terre cuite trouvée localement étant rouge-brun ou rouge-orangé.
- Les tuiles noires, grises ou de couleurs autres que celles décrites ci-dessus sont interdites.

A2.5.5.2 : Détails de couverture :

Principes à respecter :

- Conserver et restaurer tout détail traditionnel de couverture (épis, girouettes, génoises, rives, corniches....)
- Les débords de toiture spécifiques à chaque typologie architecturale devront être respectés.
- Les génoises et corniches seront réalisées en respectant les profils traditionnels. L'usage d'éléments préfabriqués est interdit.

A2.5.5.3 : Lucarnes, châssis de toit, permettant de rendre habitables les combles :

Principes à respecter :

- Adapter les lucarnes à la composition de la façade : proportion, nombre, trame,...
- La création de lucarnes est adaptée aux toitures à forte pente ou de toitures mansardées.
- Le nombre de lucarnes ou châssis de toiture sera limité au nombre de travées de fenêtres de la façade. Leur implantation devra tenir compte de la composition de la façade (alignement sur les travées verticales des ouvertures en façade).
- Encastrer les châssis vitrés dans l'épaisseur du toit sans saillie par rapport au plan de toiture, les limiter en nombre et en dimension : environ 55x78 cm, la grande longueur étant disposée dans le sens de la pente afin de conserver la lecture d'une fenêtre verticale, la teinte du châssis devant être sombre.
- Les châssis de toiture seront impérativement installés sur les versants qui ne se sont pas visibles du domaine public, des monuments protégés au titre des monuments historiques ou des points de vue dominant le bourg.

A2.5.5.4 : Cheminées :

Lors des restaurations de couverture, conserver au moins une cheminée par unité foncière initiale, celle-ci rythmant les toits et permettant une fixation discrète des antennes.

Les souches de cheminée seront de section rectangulaire et positionnées le plus près possible des faitages. Les souches de cheminée neuves seront réalisées en maçonnerie enduite et auront une section rectangulaire dont le petit côté sera parallèle à la façade sur rue.

Les conduits seront couronnés avec des procédés traditionnels, comme les dalles de pierre, les briquettes plates ou des tuiles canal d'aspect vieilli.

Tout couronnement métallique sera exclu.

Les dispositifs installés pour répondre aux normes sanitaires (tourelles d'extraction ou désenfumage par exemple) seront intégrés dans le volume des combles. Les conduits de rejet seront intégrés dans des conduits de fumée existants ou créés pour les besoins du projet.

Les demandes d'autorisation relatives aux projets nécessitant ce type d'installations devront préciser, notamment sur les documents graphiques (coupes et façades), l'intégration des tourelles d'extraction, désenfumage ou ouvrages de ventilation, le traitement du rejet en toiture.

En cas d'impossibilité technique d'intégration, ils seront impérativement installés sur les versants qui ne se sont pas visibles du domaine public, des monuments protégés au titre des monuments historiques ou des points de vue dominant le bourg.

Ils seront laqués dans des teintes sombres: brun ou noir.

Les équipements techniques décrits ci-avant ayant un impact sur l'architecture des bâtiments seront soumis à l'avis de la CLAVAP.

A2.5.5.5 : Descentes d'eaux pluviales :

Reporter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales des façades, les réaliser en métal (zinc) et les patiner (peinture de zinc ou prépatiné,...).

Sauf cas particuliers correspondant à des typologies architecturales spécifiques, les descentes seront de section circulaire.

A2.5.5.6 : Interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure. Les toitures seront isolées par l'intérieur, en sous-face des toits, sur ou dans l'épaisseur du plancher des combles. Cette dernière méthode peut être considérée comme la plus performante car le volume du comble joue alors le rôle d'espace tampon.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite.

A2.5.6 : Menuiseries extérieures :

- **Les menuiseries nouvelles, autres que les devantures commerciales, seront en bois.**

Seules les menuiseries bois permettent d'obtenir des formes, sections et profils des moulures et jets d'eau conformes aux menuiseries anciennes remplacées.

- Les menuiseries extérieures qui présentent un intérêt architectural ou historique seront conservées et restaurées (fenêtres, fenêtres de grand format, portes cochères, portes d'entrée, devantures).
- De manière générale le maintien, la rénovation et l'adaptation des menuiseries extérieures devront être privilégiés.
- L'état de vétusté justifiant l'impossibilité de conserver les menuiseries existantes devra être dûment justifié par la réalisation d'un état des lieux, menuiserie par menuiserie, accompagné d'un rapport d'état réalisé par un homme de l'art.
- En cas de remplacement, les menuiseries devront être remplacées intégralement. Les châssis dits de rénovation dont le mode de mise en œuvre épaissit sensiblement le dormant, ne sont pas autorisés (ajout d'un dormant neuf sur le dormant existant).
- Lors du remplacement de menuiseries, si elles sont d'origine ou du même modèle que celui d'origine et de proportions conformes à l'esprit de la façade, la composition de la menuiserie ancienne déposée sera conservée. Devront notamment être respectés, le nombre de vantaux, leur hauteur, le nombre et la proportion des carreaux, le profil des bois utilisés pour le dormant, selon le type de vitrage utilisé, le profil des bois utilisés pour l'ouvrant, les petits bois. Les fenêtres devront toujours s'implanter en feuillure, après dépose de l'ancien cadre.
- Les systèmes de fermeture seront conformes à l'époque du bâtiment : volets intérieurs pleins et rabattables pour les baies du XV^{ème} au XVIII^{ème} siècle, contrevents (extérieurs) pour les baies postérieures, enfin, pour les immeubles XIX^{ème}, persiennes en fer repliables en tableau ou persiennes en bois rabattables en façade si les baies ne comportent pas de moulure d'encadrement.
- Les volets roulants sont proscrits en dehors des devantures commerciales.
Pour les devantures, voir § A2.10: Devantures commerciales
- Les portes d'entrée, portes cochères et portes de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé). L'aménagement d'une porte de garage dans un percement de type portail traditionnel, s'intégrera dans cette ouverture, sans rebouchage ou modification de forme de la baie. Si la dimension de la baie s'avère insuffisante, une modification du gabarit de celle-ci sera réalisée en conservant les proportions, forme et l'aspect des matériaux.
- Toutes les menuiseries postérieures à l'époque médiévale seront peintes dans des teintes de couleur claire mais non blanche (gris perle ou petit gris préconisé).
- Les fenêtres, contrevents et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité (aspect mat ou satiné).

Pour les devantures, voir § A2.10: Devantures commerciales

A2.5.6.1 : Interventions sur les menuiseries destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances thermiques ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure.

Les solutions et procédés visant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture des bâtiments, aux proportions des menuiseries et aux principes de composition des façades.

Les solutions à privilégier sont :

- Amélioration des menuiseries existantes (ajout de joints, pose d'un double vitrage)
- Ouvrages complétant les menuiseries existantes (pose de doubles fenêtres côté intérieur).

Dans le cas où la conservation des menuiseries existantes s'avère impossible du fait de leur état de vétusté, les menuiseries nouvelles devront répondre aux préconisations de l'article § A2.5.6 : *Menuiseries extérieures*.

A2.5.7 : Ferronneries et serrureries

Les ferronneries et serrureries anciennes seront conservées et restaurées : heurtoirs, pentures, garde-corps, grilles,....

Les ferronneries anciennes pourront être restituées ou complétées en copiant les dispositifs en place ou en adoptant des modèles très simples et discrets.

Grilles et garde-corps métalliques seront peints dans des tons très soutenus : vert bronze, canon de fusil...

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments situés du Secteur A2

Bâti neuf et bâti existant courant (en gris foncé)

A2.6 : Restauration du bâti existant contemporain (constructions courantes datant XX et XXIème siècle) et Intégration de constructions neuves :

Principes à respecter :

Favoriser ou améliorer l'intégration des constructions contemporaines existantes.

Favoriser une intégration forte des constructions neuves ou extensions dans un tissu urbain structuré par l'implantation, par la volumétrie, les matériaux utilisés et les teintes du bâti.

Implantation :

Voir :

A2.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives,

A2.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Gabarit :

Voir : A2.3.4 : Hauteur des Bâtiments

Composition des volumes :

Voir : A2.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Rythmes des constructions :

Voir : A2.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Pente des toits :

Les constructions neuves seront recouvertes de toitures à faible pente ou de toitures terrasses.

Les égouts de toits et les faîtages seront disposés parallèlement aux voies de desserte et en tenant compte des orientations dominantes du bâti avoisinant.

Les toitures terrasses pourront être interdites si elles perturbent la lisibilité de la ligne générale des couvertures d'une rue ou d'une place.

Elles ne devront pas servir de support à des équipements techniques, sauf si un aménagement particulier permet l'intégration de ceux-ci dans la composition générale du bâtiment (étage technique ou ilot technique avec façades ou écrans pare-vue).

Traitement des façades :

Bâti existant contemporain (courant XX et XXIème siècle) :

- Lorsqu'elle est perceptible, la composition des façades (travées, homogénéité des formes de baies par travées et niveaux, la répartition des balcons sur la façade, seront respectées lors de travaux de restauration ou de modification impactant les façades.

Les murs seront enduits, badigeonnés ou peints dans une teinte mate.

Des échantillons d'enduits et couleurs seront disponibles dans les Mairies des communes de Blaye et Cussac Fort-Médoc.

- Les parements en pierre (encadrements, chaînages, éléments de façade en pierre de taille) devront rester apparents et ne seront pas peints.

- Le bois pourra être utilisé en façade, en structure ou en bardage.
- Les bardages métalliques ou en matériaux plastiques (PVC) sont interdits.
- Les menuiseries et volets seront réalisés en bois.

Lors du remplacement des menuiseries existantes, l'utilisation des menuiseries dites de rénovation est interdite.

Les menuiseries et volets seront peints dans des teintes de couleur claire mais non blanche (gris perle, petit gris et les teintes claires à base de fondus de gris).
La couleur blanche est interdite.

Les portes d'entrée et portails de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé).

- Pour la rénovation du bâti existant courant, les volets roulants pourront être autorisés. Lorsqu'ils sont positionnés en façade, ils doivent impérativement être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie ou du tableau de baie. Le coffre du volet roulant sera dissimulé par un lambrequin. En tout état de cause, les coffres de ne devront pas être rapportés et positionnés en surépaisseur sur les façades.

Cas du bâti neuf :

Bâti neuf s'inspirant du bâti ancien

Les matériaux et les teintes utilisés pour édifier les constructions neuves devront s'harmoniser en matière et en teinte avec celles des constructions anciennes de la ville de Blaye ou du bourg de l'Ancien bourg de Cussac, en vue lointaine comme en vue rapprochée dans la perception des alignements et des façades.

Pour cela les principes à respecter sont :

- Adopter des teintes de tuiles assez sombres correspondant à la couleur de la terre cuite (rouge-brun ou rouge-orangé) utilisée localement.
- Adopter des matériaux et des teintes pour les façades dérivant des pierres et des enduits du bourg et des hameaux anciens.
- Les projets de construction pourront faire référence à une typologie courante dans le paysage urbain ancien ou seront traités comme un bâtiment sans style, caractérisé par un traitement simple des façades sans décor et respectant des rythmes de percements réguliers et dont les proportions seront verticales.
- Les bardages en matériaux plastiques (par exemple PVC) sont interdits.
- Les menuiseries et volets seront peints.

Les menuiseries et volets seront peints dans des teintes de couleur claire mais non blanche (gris perle, petit gris et les teintes claires à base de fondus de gris).
La couleur blanche est interdite.

Les portes d'entrée et portes de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans la teinte des menuiseries citées ci-dessus ou dans une tonalité foncée et soutenue (par exemple : bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé).

Une imposte vitrée pourra être positionnée au dessus de la porte d'entrée ou du portail.

- Les volets roulants seront impérativement intégrés dans la construction, les coffres de volets ne devront pas être visibles, rapportés ou positionnés en surépaisseur sur les façades.

Bâti neuf en rupture avec l'expression architecturale traditionnelle

Les projets en rupture avec l'expression architecturale traditionnelle seront soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

Dans le cas d'un projet d'expression contemporaine, l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre et le bardage pourra être autorisée. Les matériaux utilisés devront garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement urbain.

Une étude spécifique architecturale, paysagère et historique devra être fournie pour expliquer l'insertion du projet dans son environnement.

Interventions sur les murs, toitures et façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

Dans le cas de restauration de bâti existant courant :

Murs :

L'isolation par l'extérieur des façades existantes est autorisée sous les conditions suivantes :

- L'isolation ne devra pas créer de surépaisseur ou décalage dans l'alignement des façades sur domaine public,
- L'isolation ne devra pas porter atteinte à l'architecture extérieure (décors, modénature, ou éléments architecturaux existants).

Menuiserie :

- Un double vitrage ou un survitrage non visible de l'extérieur pourra être installé sur la menuiserie ancienne.
- Une double fenêtre pourra être installée côté intérieur.
- La menuiserie ancienne pourra être remplacée par une menuiserie neuve.

Toitures :

- L'aspect de la couverture initiale devra être restitué.
- Lorsque l'isolation sur toiture nécessite une surélévation de la couverture, une attention particulière sera portée au traitement des éléments de liaison avec les éléments architecturaux existants comme les corniches, entablements, avant-toits.

Sur le bâti neuf :

Toutes les solutions d'isolation des murs, menuiseries, et toitures compatibles avec les prescriptions ci-avant sont autorisées.

A2.7 : Eléments architecturaux particuliers et constructions annexes :

Règles visant une bonne intégration des éléments architecturaux particuliers, constructions annexes ou éléments de confort contemporains.

Les fonctions annexes (garages) devront être intégrées à la construction : soit dans le volume principal, soit dans un volume annexe accolé ou participant de la composition de la façade sur espace public.

Dans le cas de bâtiments existants en milieu urbain (Centre ancien de Blaye) et dont l'architecture n'est pas compatible avec ce type d'élément, la modification d'un rez-de-chaussée habité ou commercial en vue de créer un garage est interdite.

Les vérandas avec toiture translucide ne pourront pas être appuyées sur les façades visibles depuis le domaine public.

Dans les autres cas, elles seront traitées sous la forme d'un volume simple ou s'inspirant des vérandas en structure métallique (XIX^{ème}).

La couleur blanche de la menuiserie est interdite : on utilisera des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, gris-bleu, brun, vert foncé....

Les terrasses ouvertes sont autorisées.

Les garde-corps seront traités soit en maçonnerie pleine, soit en bois avec un barreaudage vertical, soit en métal.

Les balustres en pierre ou en bois tourné sont interdites.

Pour les terrasses couvertes, la structure supportant la toiture sera réalisée à partir d'éléments rectilignes simples (poutres et poteaux). Les arcades sont interdites.

Les Abris de Jardin et Constructions légères de très petite emprise devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Elles seront intégrées à l'environnement comme annexes ou devront être réalisées dans des matériaux et des teintes permettant une grande discrétion dans le paysage et réalisés en bardage bois avec couverture sombre.

Les matériaux plastiques ou les matériaux clairs sont interdits pour la réalisation des abris ou constructions légères.

Les piscines :

L'impact visuel des piscines ne devra pas dénaturer les paysages (urbain et rural).

Les piscines de plein air seront aménagées à l'arrière des constructions principales et de manière à en limiter l'impact depuis le domaine public.

Les revêtements intérieurs des piscines seront de teintes permettant d'obtenir une coloration d'eau naturelle, à savoir : gris, sable, blanc, vert. La teinte bleue est interdite.

Les teintes vert foncé ou noir pourront être imposées en cas d'impact paysager important, notamment à proximité des monuments, bâtiments remarquables ou en centre ancien, quand la piscine ne peut être dissimulée.

L'impact visuel de la plage devra être limité (pas de matériaux clairs et réfléchissants).

Les piscines seront protégées par une bâche ou un volet rigide de couleur sombre (vert foncé, noir,...).

Les dispositifs de fermeture fixe, démontable ou gigogne de type abri à ossature métallique et panneaux vitrés ou translucides sont interdits.

Les piscines couvertes recevront une toiture à faible pente de tuiles.

Les dispositifs techniques seront enterrés ou placés dans un local existant ou créé et intégré au corps de bâtiment existant ou projeté.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais ou talus prononcés, en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant. Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant par rapport au terrain naturel.

Les murets de soutènement existants pourront être utilisés pour l'intégration des bassins des piscines dans des terrains en pente.

Les clôtures de piscine seront discrètes, de préférence réalisées avec un grillage permettant de conserver la transparence, ou doublés d'une végétation de type champêtre pour créer un principe de haie. Les balustrades en pierre sont interdites de même que les clôtures présentes dans l'espace par leur matériau ou leur teinte (exemple : clôture vitrée, clôture PVC ou métallique claire, ...).

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A2

Règles concernant l'ensemble des bâtiments

A2.8 : L'implantation d'une Antenne, Parabole, d'un équipement de Climatisation, de Panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées au long du chapitre Restauration et intervention sur les immeubles existants ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural de la ville ancienne.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas dénaturer l'architecture du bâtiment et ne devra pas porter préjudice au paysage urbain.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être posées dans les combles, sur bâtiments annexes, dans les cours ou jardins.

La couleur de l'antenne ou de la parabole devra s'approcher de celle du support sur lequel elle est posée (toit ou façade).

Les réseaux des concessionnaires et intégration des coffrets en façade

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

L'enfouissement des réseaux devra toutefois être privilégié.

Voir aussi § A2.4.7 : Réseaux

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux seront placés de la manière la plus discrète possible en suivant les lignes de l'architecture.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés et dissimulés dans une réservation ou dans une baie derrière une porte amovible, un volet bois, un volet recevant un plaquage pierre ou enduit adapté à la nature de la façade.

Lorsque la possibilité technique d'installation de regards ou coffrets de coupure enterrés existe, c'est cette technique qui devra être privilégiée.

L'implantation d'un coffret devra tenir compte de la modénature de la façade et du principe de composition des percements en façade. On évitera par exemple : une implantation qui interrompt un élément de modénature ou d'ornement de façade (soubassement, moulure, bandeau, encadrement), ou une implantation qui provoque un déséquilibre dans la composition de la façade.

Les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte mate voisine de celle des façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long de lignes fortes de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation des câbles et gaines sur les façades de bâtiments (enfouissement, encastrement ou report à l'intérieur de l'immeuble).

Lors des travaux de ravalement, le passage des réseaux sur les façades fera l'objet d'une remise en ordre afin de répondre aux principes énoncés ci-dessus.

Les réseaux et installations liées aux équipements des immeubles – Equipements privés

Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade.

Doivent être obligatoirement supprimées toutes les gaines alimentant les équipements liés au fonctionnement du bâtiment, les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales, les évacuations des condensats des groupes de climatisation, etc...

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de certains établissements (gainés de ventilation, désenfumage, tourelles d'extraction), groupe de climatisation, rafraîchissement, échangeur pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment ;...) seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace. Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore.

Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Si cela n'est pas possible, les équipements techniques devront être intégrés dans la façade du bâtiment (par exemple positionnés à l'intérieur d'une baie existante derrière un pare-vue de type persiennes ou ventelles).

Les conduits ou conduits ventouse de chaudière ne doivent pas être positionnés sur les façades donnant sur le domaine public.

Les évacuations des condensats des groupes de climatisation ne devront pas s'écouler sur les façades ou sur le domaine public.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture devra être précisée.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments au chauffage solaire, à la récupération d'énergie,... :

En secteur A2, les panneaux solaires photovoltaïques ne sont pas autorisés.

L'installation de panneaux solaires thermiques ayant par exemple pour objectif la production d'eau chaude sanitaire nécessaire au bâtiment est autorisée sous conditions :

- Les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les cônes visuels et perspectives repérées sur le plan de zonage et depuis la Citadelle.
- Ils ne seront pas acceptés sur les bâtiments repérés comme remarquables ou d'intérêt patrimonial (en orange et en bleu).
- Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (accès, cheminements techniques, garde-corps). Lorsque l'intégration des équipements est de nature à remettre en cause la cohérence d'un bâtiment la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des éléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en façade ou en toiture devra être précisée.

A2.9 : Restaurer ou créer des murs de clôture, clôtures, murs de soutènement :

La limite entre espace privé et espace public est matérialisée par la façade de l'immeuble lui-même ou par un mur de clôture maçonné, surmonté ou non d'une grille ou d'un ouvrage de ferronnerie, de hauteur adaptée à l'alignement existant (les hauteurs des murets constatés dans le bourg et les hameaux sont variables).

La limite entre parcelles privées sera traitée en reprenant les principes existants (murets de pierre ou maçonnerie enduite entre parcelles ou en soutènement).

Les haies végétales champêtres ou clôtures grillagées permettant de conserver des transparences sont admises pour les délimitations entre parcelles et le traitement des fonds de parcelles, en continuité des structures paysagères existantes.

Murs et clôtures repérés sur le plan de zonage :

Tous les éléments marquant la limite entre domaine privé et domaine public seront conservés, restaurés ou reconstitués (grille, muret, mur de clôture,...).

Modification des murs de clôture existants :

- La création d'accès à la parcelle pourra être autorisée,
- Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles sont justifiées par un projet d'ensemble

Principes généraux :

- Les portails, grilles de clôture et ouvrages de ferronnerie seront de forme simple (barreaudage vertical).
- Les portails et clôtures en matière plastique, PVC ou autre résine sont interdits.
- Les pare-vues, palissades, en plastique, bois, brande, etc... sont interdits.
- Les clôtures en grillage à mailles soudées sont interdites.

Tout projet de création ou de modification de mur de clôture, ou de clôture sera soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A2.10 : Devantures commerciales et enseignes :

A2.10.1 : Création ou modification de devantures :

Toute création ou modification de devanture commerciale devra respecter le style de la façade et les descentes de charge, et si nécessaire les reconstituer.

Les devantures commerciales traditionnelles seront conservées, restaurées ou restituées.

Deux types traditionnels de vitrines coexistent dans le paysage urbain :

- Baie composée dans la maçonnerie des rez-de-chaussée, avec vitrine inscrite dans la baie, à l'aide d'une menuiserie bois ou métal peint. La vitrine est positionnée au nu intérieur de la maçonnerie.
- La devanture bois en applique de la façade (suivant modèles existants).

Les nouvelles vitrines s'inspireront d'un des procédés décrits précédemment.

Pour le premier cas :

En retrait par rapport au nu extérieur du mur (retrait d'environ 20 cm), à l'alignement au nu intérieur de la maçonnerie ou dans le cas de maçonneries de grande épaisseur dans la feuillure ou dans l'ébrasement prévu à cet effet.

La vitrine sera disposée parallèlement aux façades.

Elle sera équipée d'une vitre transparente claire.

Tout dispositif de sécurité devra être reporté à l'intérieur du bâtiment (ex: volet roulant).

La composition des devantures respectera le rythme parcellaire, même si un même commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles attenants.

Le nombre de matériaux utilisés en façade sera limité.

Pour le second cas :

Les principes de composition des vitrines en applique seront respectés ou interprétés dans un vocabulaire et des matériaux contemporains (par exemple : vitrine métallique)

Dans un souci de mixité fonctionnelle et de permettre l'aménagement de logements en centre-ville, il sera interdit de supprimer les portes d'entrée des immeubles et les accès aux niveaux supérieurs.

A2.10.2 : Enseignes

Le nombre de messages écrits et de logos sur les enseignes seront limités (deux par façade commerciale), dont une enseigne à plat sur mur ou devanture et une enseigne drapeau ou potence (perpendiculaire à la façade, dimension 60 x 60cm maximum).

Dans le cas de commerces disposant de vitrines donnant sur plusieurs rues (commerce d'angle ou commerce traversant) la règle ci-dessus s'applique pour chaque façade.

Dans le cas d'une obligation légale s'imposant à certains commerces (par exemple : tabac, loto, pmu) les éléments de signalétique obligatoires et complémentaires à ceux décrits ci-dessus seront regroupés et fixés sur un seul et même support.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur le premier étage ou sur l'entresol.

Les enseignes ne devront pas masquer les éléments de l'architecture (trumeau, bandeau, éléments sculptés, etc...) :

- Dans le cas d'enseignes bandeaux, il sera préféré un bandeau par vitrine.
- Pour les vitrines en feuillure, les enseignes seront réalisées à l'aide de lettres découpées fixées sur la maçonnerie ou à l'aide de lettres collées ou peintes sur le vitrage de la vitrine.

Ces principes pourront ne pas s'appliquer dans le cas d'immeubles dont le rez-de-chaussée est très abîmé ou dénaturé.

Les enseignes retro-éclairées, les lettrages néon, les lettrages défilant sont interdits à l'extérieur des devantures.

Pour les bâtiments à usage commercial de grande emprise, les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au dessus de la ligne d'égout.

Rappel : Cet article complète le règlement de voirie municipal mais ne s'y substitue pas.

A2.10.3 : Stores et Bannes

Les stores et bannes équipant les devantures commerciales devront s'inscrire dans les limites de chaque baie, entre tableaux.

Le matériel installé sera de teinte unie et discrète (exemples de teinte : brun rouge, bordeaux, vert sombre, bleu sombre, gris sombre, beige, jaune paille très clair, ...)

Les stores devront être rabattables.

A2.10.4: Occupation temporaire du domaine public: terrasses,

Les terrasses de restaurant ou de café, devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées sans rien laisser lors de la fermeture nocturne de l'établissement.

Il en est de même pour les équipements liés à la vente à l'extérieur.

Le matériel installé sera de teinte unie et discrète (exemples de teinte : brun rouge, bordeaux, vert sombre, bleu sombre, gris sombre, beige, jaune paille très clair, ...)

ooo

A21

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SOUS-SECTEUR A21 Le Port Industriel de Blaye

A21.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du sous-secteur A21 :

Le site portuaire de Blaye en co-visibilité avec les ouvrages du verrou de l'estuaire et la ville forme le sous-secteur A21.

Le sous-secteur A21 ne présente pas de véritable enjeu lié à la protection de bâtiments existants.

Seuls ont été identifiés quelques rares constructions bordant le cours Bacalan et le Jardin public.

Par sa proximité avec la ville historique et la citadelle, par sa visibilité depuis l'estuaire il représente un enjeu d'atténuation de l'impact visuel des bâtiments et installations portuaires sur les paysages urbain, estuarien et sur les ouvrages du verrou de l'estuaire.

Les principaux enjeux spécifiques au site portuaire sont :

- Limiter l'impact visuel des bâtiments portuaires et des équipements techniques (Uniformisation des couleurs des bâtiments portuaires, choix de teintes atténuant la visibilité des bâtiments et volumes, et dans la mesure où cela n'est pas incompatible avec les contraintes techniques d'exploitation, une limitation de la hauteur du bâti à la hauteur moyenne des bâtiments du Cours Bacalan).
- Conserver le principe de transparences permettant d'offrir des vues de et vers l'estuaire (implantation discontinue des bâtiments de grande emprise et clôtures perméables à la vue).
- Limiter l'impact des clôtures sur le domaine public (Prévoir un traitement qualitatif, favorisant les transparences vers l'estuaire).

A21.2 : Démolition :

En règle générale, les démolitions sont autorisées en sous-secteur A21 sauf dans les cas cités ci-après.

La démolition d'un immeuble pourra être refusée ou n'être autorisée que ponctuellement :

- si celui-ci est de qualité architecturale manifeste (voir repérage des bâtiments remarquables ou ayant un intérêt architectural),
- s'il participe à la définition de l'espace public ou de son environnement et que le projet qui doit s'y substituer ne présente pas de qualités suffisantes pour une bonne intégration au contexte existant,
- si l'architecture du projet qui doit s'y substituer ne permet pas une bonne intégration à l'espace bâti des constructions ou hameaux existants.

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles Urbaines s'appliquant au Sous-Secteur A21

A21.3 : La préservation des qualités urbaines du secteur A2 :

Règles visant la préservation des qualités urbaines du secteur par la gestion des alignements, gabarits, rythmes, transparences et éléments de paysage urbain.

A21.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :

Les nouvelles constructions respecteront les alignements existants le long du cours Bacalan.

Toute adaptation devra faire l'objet d'une demande de dérogation et devra être validée par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP). La modification des principes d'implantation pourra être justifiée par exemple par un projet urbain global de requalification du cours Bacalan.

A21.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

Le site portuaire est caractérisé par une implantation discontinue des bâtiments, laissant des percées visuelles de et vers l'estuaire. Dans le cas de futures constructions et extensions, des percées visuelles entre le cours Bacalan et l'Estuaire seront conservées ou créées.

Toute adaptation devra faire l'objet d'une demande de dérogation et devra être validée par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A21.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de la corniche et par rapport aux corniches des bâtiments contigus ou des acrotères pour les bâtiments avec un toit terrasse. Pour les bâtiments de grande emprise dont les toitures ont un impact important sur la volumétrie générale, la hauteur du faîtage pourra alors être prise en compte.

La hauteur du bâti est définie par le Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif de l'AVAP est de conserver les cônes de visibilité identifiés depuis les hauteurs de la ville ou des belvédères urbains dominant l'estuaire. Les nouvelles constructions ne devront pas créer d'obstacles visuels.

Tout projet hors gabarit justifié par des impératifs spécifiques liés notamment à des contraintes techniques devra faire l'objet d'une demande de dérogation et devra être validé par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Sous-Secteur A21

A21.4 : Aménagement des espaces publics :

A21.4.1 : Proportions, tracés, nature des espaces publics :

Le Cours Bacalan, constitue une des principales entrées de ville de Blaye et souffre de l'image de la zone portuaire.

Le tracé du cours devra être conservé et mis en valeur, notamment par un travail sur le gabarit de la voie (poursuite de l'élargissement du cours, traitement urbain et paysager de l'espace public, traitement de la façade portuaire et des clôtures bordant le cours).

A21.4.2 : Les clôtures :

Clôture des parcelles liées à l'activité économique ou portuaire

Afin de préserver les percées visuelles de et vers l'estuaire, les clôtures mises en place devront permettre de conserver la plus grande transparence possible (par exemple : grillage rigide, de teinte grise foncée ou de couleur foncée sur piquets métal, sans soubassement maçonné).

Cas de constructions de type habitation

Voir Règles applicables à la restauration ou la création de clôtures en secteur A2 : **articles et sous articles du chapitre A2.9**, page 40.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Sous-Secteur A21

Constructions existantes du XVIème au début du XXème siècle. Règles concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial (en bleu).

A21.5 : Restauration et intervention sur des immeubles remarquables ou d'intérêt patrimonial :

Voir Règles applicables à la restauration et intervention sur les immeubles existants du secteur A2 : **articles et sous articles du chapitre A2.5** à partir de la page 26.

Bâti neuf et bâti existant courant (en gris foncé)

A21.6 : Restauration du bâti existant contemporain (constructions courantes datant du XX et XXIème siècle) et Intégration de constructions neuves :

Ce chapitre concerne les bâtiments situés le long du cours Bacalan et qui ne sont pas des bâtiments de grande emprise destinés à l'activité économique ou portuaire.

Voir Règles applicables à la restauration et intervention sur les immeubles existants du secteur A2 : **articles et sous articles du chapitre A2.6** à partir de la page 34.

Bâti neuf de grande emprise lié à l'activité économique ou portuaire

A21.7 : Constructions existantes et constructions neuves liées à l'activité économique ou portuaire (Bâtiments de grande emprise industriels ou d'activité) :

La volumétrie des bâtiments contemporains de grande emprise liés à l'activité économique ou portuaire sera simple.

Les matériaux de parement des façades seront des matériaux dont l'aspect et la teinte permettront de limiter l'impact et la perception des volumes dans le paysage urbain et le grand paysage (maçonneries béton, maçonneries enduites, parement en bardage métal,...). Les matériaux de parement auront un aspect mat. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Une uniformisation des couleurs des bâtiments d'activité et des bâtiments portuaires est souhaitée (ton gris moyen à gris foncé, pièces de finition ou d'encadrement de même teinte que les façades, pas de couleurs, une teinte uniforme par bâtiment).

Le site portuaire est caractérisé par une implantation discontinue des bâtiments, laissant des percées visuelles de et vers l'estuaire.

Dans le cas de futures constructions et extensions, des percées visuelles entre le cours Bacalan et l'Estuaire seront conservées ou créées.

Règles concernant l'ensemble des bâtiments

A21.8 : L'implantation d'une antenne, parabole, d'un équipement de climatisation, chauffage ou de traitement d'air, de panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Le site portuaire jouxte la ville historique de Blaye et la Citadelle.

Son impact est fort sur le paysage, tant depuis l'estuaire que depuis les points hauts et belvédères urbains de la ville.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments d'habitation ou d'activité, antennes, paraboles, groupes de climatisation, rafraîchissement, chauffage ou traitement d'air, panneaux solaires ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un

appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,...) seront traités dans des teintes mates assorties aux bâtiments afin de limiter leur impact visuel.

Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou depuis les points de vue identifiés.

Dans la mesure du possible, les équipements techniques devront être intégrés dans le volume du bâtiment.

Éléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous conditions :

- Les panneaux solaires ne seront pas installés sur les bâtiments existants d'intérêt patrimonial.
- Dans le cas des bâtiments d'activité, les panneaux devront être intégrés dans la composition des toitures ou façades (gainés et conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades).
- L'implantation des panneaux solaires ne peut justifier la forme ou l'orientation d'un bâtiment. Les bâtiments neufs doivent s'intégrer dans une forme urbaine générale en respectant les principes de composition et d'implantation définis ci-avant et assurant les percées visuelles de et vers l'estuaire. Par exemple : les volumes conçus pour la seule optimisation d'une couverture photovoltaïque ne seront pas autorisés : grandes toitures mono-pentes générant des hauteurs disproportionnées, pentes non conformes aux types de couverture utilisés, orientation et positionnement du bâti contraire aux logiques d'implantation du site.
- Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (échelles, accès, passerelles, cheminements techniques, garde-corps).

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques et des équipements liés décrits ci-avant, présents en en façade ou en toiture, devra être précisée.

ooo

A3

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A3 Paysages viticoles

A3.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A3 :

Les paysages viticoles composés de domaines et vignobles, bâtiments, parcelles cultivées et paysages naturels façonnés par la culture de la vigne sur les deux rives de l'estuaire forment le secteur A3.

Ces paysages correspondent principalement aux terrasses alluviales situées de part et d'autre de l'estuaire.

Les espaces viticoles assurent un rôle efficace de seuil d'urbanisation (délimitation entre rural et urbain). Ce sont des secteurs privilégiés pour la culture de la vigne sur les deux versants blayais et médocain.

Dans le cas de Blaye, le secteur comprend les domaines et sites suivants : les Cones, Château Vauban et Cap de Haut.

Dans le cas de Cussac, le secteur correspond à un ensemble homogène et préservé situé entre la Jalle du Cartillon et le chenal des Despartins regroupant notamment les domaines et sites suivants : le Hameau de Lauga, les châteaux Le Raux, Bernones et Lamothe.

Le secteur A3 apparaît également comme remarquable :

- Par son architecture, de constructions spécifiques aux domaines viticoles avec notamment, l'habitation, les chais, les dépendances et les parcs ou les espaces aménagés extérieurs.
- Par des paysages homogènes de vignobles offrant de larges perspectives et panoramas, formant une partie de l'écrin paysager des constructions militaires, de la ville et du bourg et témoignant d'une continuité entre l'histoire et la dynamique actuelle des deux territoires estuariens.
- Par les effets de seuil d'urbanisation.

Les principaux enjeux de protection des secteurs urbains sont :

- Protéger l'architecture identifiée comme remarquable (conservation et restauration des bâtiments identifiés comme édifiés entre le XVI et fin XIXème ou début du XXème siècle) : Domaines viticoles les plus significatifs et les plus homogènes.
- Mettre en valeur le bâti lié à l'activité viticole dans son ensemble.
- Permettre l'extension des sites viticoles en évitant le mitage du paysage (règles d'implantation des nouvelles constructions à usage viticole avec possibilité de construire de nouveaux bâtiments en prenant appui sur les hameaux et domaines existants, interdiction de toute construction par ailleurs).
- Préserver la trame paysagère (trame rurale de voies et chemins, trame des fossés et jalles, alignements, murs).
- Préserver les espaces verts remarquables privés, les arbres, alignements et parcs.
- Préserver et valoriser les vues et perspectives remarquables sur l'estuaire, les domaines viticoles remarquables, les ensembles urbains et les édifices militaires des deux rives.

A3.2 : Démolition :

En règle générale, les démolitions sont autorisées en secteur A3 sauf dans les cas cités ci-après.

La démolition d'un immeuble pourra être refusée ou n'être autorisée que ponctuellement :

- si celui-ci est de qualité architecturale manifeste (voir repérage des bâtiments remarquables ou ayant un intérêt architectural),
- s'il participe à la définition de l'espace public ou de son environnement et que le projet qui doit s'y substituer ne présente pas de qualités suffisantes pour une bonne intégration au contexte existant,
- si l'architecture du projet qui doit s'y substituer ne permet pas une bonne intégration à l'espace bâti des constructions ou hameaux existants.

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A3

A3.3 : Aménagement des espaces publics et des structures paysagères :

Recommandations visant la préservation des qualités urbaines et paysagères du secteur par l'aménagement et la valorisation des espaces publics et privés

Seront respectés et préservés les points forts du paysage structurant le territoire inscrit dans le secteur A3 de l'AVAP et notamment :

- La structure végétale des berges humides, dite aussi « ripisylve », des berges de l'estuaire.
- La structure végétale des berges humides, dite aussi « ripisylve », des fossés, chenaux et jalles.
- La structure bocagère et les plantations d'alignement bordant les parcelles ou marquant les alignements le long des chemins (arbres de haute tige, haies bocagères)
- La structure paysagère et plantations de parcs, boisements et plantations liés aux domaines et propriétés viticoles.
- L'architecture des murs de clôtures formant l'enceinte des propriétés viticoles (principalement à Blaye). Les murs repérés sur les plans devront être conservés.

L'entretien, la replantation des structures ripicoles, alignements structurants, parcs, murs de clôture, permettront le maintien de la structure paysagère des paysages viticoles estuariens existants sur les deux rives.

L'entretien ou la création de voies se fera en respectant les principes suivants :

- Accotements enherbés avec fossé drainant, sans bordures,
- Réalisation de franchissements des fossés par le biais d'ouvrages maçonnés discrets,
- Ouvrages routiers préfabriqués (têtes de réseaux, etc...) interdits.
- Maintien et entretien des digues, fossés et du rôle drainant de ces ouvrages,
- Maintien des talus et pentes,
- Entretien ou création d'éléments de paysage associés à la route : murs, murets, haies et alignements.

A3.4 : Les clôtures :

Clôture des parcelles

Les parcelles plantées de vigne ne sont généralement pas clôturées.
Ce mode de gestion sera privilégié pour les paysages viticoles.

Il existe cependant des propriétés situées principalement à Blaye où des parcelles de vignes sont inscrites à l'intérieur de murets de pierre anciens. Dans ces cas particuliers, les murs de clôture pourront être restaurés, si besoin, complétés en respectant les typologies et modes constructifs traditionnels. (Maçonnerie de moellons, chaînage et couronnement en pierre, enduit ou joints au mortier de chaux. Dans le cas de grilles ou portails, il s'agira d'ouvrages de ferronnerie)

Les clôtures seront justifiées par des usages rendant nécessaire la fermeture des parcelles (pâturage par exemple).

Dans ce cas, les clôtures mises en place devront permettre de conserver la plus grande transparence possible (par exemple : fils tendus sur piquets, grillage à larges mailles, ruban électrifié pour animaux, de teinte grise foncée ou de couleur ou foncée sur piquets bois ou métal).

Dans tous les cas la clôture mise en place devra être compatible avec le caractère rural du secteur (par exemple : interdiction d'utiliser des clôtures en panneaux rigides ou en treillis soudé).

Les parcelles pourront être éventuellement clôturées de haies vives à feuilles non persistantes ou par des haies bocagères (voir liste des végétaux jointe annexe du Règlement).

Dans les cônes de visibilité identifiés, les haies ne devront pas former d'écran visuel.

Clôture des cours ou ensembles bâtis

Dans le cas des domaines et propriétés viticoles, la construction ou reconstitution de murs-enclos autour de la cour est autorisée.

Les typologies et modes constructifs traditionnels ou s'inspirant des modes constructifs traditionnels sont autorisés (maçonnerie de moellons, chaînage et couronnement en pierre, enduit ou joints au mortier de chaux, murs surmontés d'une grille en ferronnerie).

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A3

**Règles concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial et ayant pour objectif la mise en valeur du patrimoine architectural viticole.
Constructions existantes.**

A3.6 : Restauration et intervention sur des immeubles existants :

Voir Règles applicables à la restauration et intervention sur les immeubles existants du secteur A2 : **articles et sous articles du chapitre A2.5** à partir de la page 26.

La restauration ou la reconversion de ces bâtiments se fera en respectant les spécificités propres à ces typologies :

- Respect des volumes (grands volumes de forme géométrique simple...)
- Respect des rythmes et proportions des percements (portails, percements répétitifs en général de proportion verticale,...)
- Les matériaux utilisés pour les restaurations s'adapteront en matière et en teinte aux matériaux traditionnels utilisés à Blaye ou à Cussac Fort-Médoc (couverture de teinte soutenue, façades de pierre de teinte blanche ou de moellons enduits, chainages ou encadrements en pierre et/ou en brique, utilisation du bois pour les bardages des bâtiments utilitaires).
- Les matériaux contemporains et les matériaux se substituant aux matériaux traditionnels présenteront avec eux une bonne similitude d'aspect et de teinte sont autorisés.

*(Voir aussi **Règles générales RG**)*

Règles concernant le bâti existant courant et le bâti neuf du Secteur A3

A3.7 : Restauration du bâti existant courant et Intégration de constructions neuves :

Principes à respecter :

Une intégration forte des constructions neuves ou extensions aux hameaux et domaines viticoles structurés par l'implantation, la hiérarchie des fonctions et volumes, les matériaux utilisés et les teintes du bâti.

Prescriptions générales

- Adopter une architecture inspirée des modèles traditionnels des environs (propriétés viticoles composées de l'habitation, des dépendances et bâtiments agricoles, ou faire appel à une expression architecturale contemporaine permettant une bonne intégration (matériaux pérennes et compatibles avec les constructions traditionnelles environnantes comme par exemple la maçonnerie ou le béton, l'utilisation du bardage bois ou métal ne sera autorisé que lorsque ces matériaux sont utilisés de manière qualitative).
- Bâtir en respectant l'orientation et le recul par rapport aux voies des constructions voisines.
Dans le cas des propriétés viticoles, les bâtiments sont disposés en continuité ou proches les uns des autres formant en ensemble bâti groupé. L'étalement et l'implantation dispersée pouvant avoir une incidence sur la viabilité du parcellaire viticole sont interdits.
Dans le cas des hameaux viticoles, l'implantation et l'orientation des bâtiments neufs s'adaptera à l'environnement existant. Les constructions devront s'inscrire dans une logique de bâti groupé. L'étalement par le biais d'une implantation dispersée est interdit.
- Implanter les constructions sans modification importante du profil naturel du terrain, notamment pour les terrains en pente.
- Adopter des pentes de couvertures identiques à celles des constructions anciennes des bâtiments existants sur site et aux abords.
- Adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faitage au plus. Si deux orientations de faitage sont adoptées celles-ci devront être perpendiculaires.

Les matériaux utilisés pour les constructions neuves s'adapteront en matière et en teinte aux matériaux traditionnels (couverture de teinte soutenue, façades de maçonnerie enduite intégrant des éléments d'encadrement ou chaînages en pierre).

Les matériaux contemporains et les matériaux se substituant aux matériaux traditionnels mais présentant avec eux une bonne similitude d'aspect et de teinte sont autorisés.

Les bâtiments d'activités, d'échelle compatible avec les typologies traditionnelles, s'inspireront par leur volumétrie et les matériaux de façade et de couverture des chais, granges, hangar, ou abris présents sur le territoire.

L'implantation de cuves de vinification extérieures est interdite.

Prescriptions spécifiques pour les bâtiments de grande emprise à usage d'équipements ou nécessaires à l'activité agricole (bâtiments de plus de 800 m²)

Pour les bâtiments contemporains de grande emprise, nécessaires à l'activité viticole ou agricole, par exemple, chais, ou hangars, leur volumétrie sera simple.

Les matériaux de parement des façades seront des matériaux pérennes et compatibles avec les typologies et constructions environnantes (maçonneries enduites, maçonneries de pierre ou béton teinté, bardage bois ton naturel, chaulé ou lazuré, parement en métal d'aspect qualitatif (cassettes, bardage à petites ondes ou ondes régulières, parement en acier core-ten, bardage zinc,...).

Afin de limiter l'impact des bâtiments de grande emprise, l'utilisation de toitures terrasses pourra être autorisée.

L'utilisation de toitures terrasses végétalisées limitant l'impact des bâtiments de grande emprise et participant à la performance thermique et à l'inertie du bâti pourra être imposée.

Les toitures terrasses ne pourront servir au positionnement d'ouvrages techniques en toiture que dans le cadre d'une intégration forte (étage technique, acrotères et, selon le cas, éléments de couverture masquant les ouvrages, écrans pare-vue).

Chaque création de chai fera l'objet d'un accompagnement végétal de proximité et de plantations d'arbres de haute tige en contre-point du volume bâti.

Lorsque l'impact d'un bâtiment de grande emprise d'un seul tenant ne permet pas une bonne intégration dans l'environnement bâti ou le paysage, le volume devra être morcelé (façades et couverture).

Par exemple :

- Répétition de volumes à deux pentes accolés.
- Répétition de plusieurs volumes accolés.

Pour des questions d'impact paysager, l'implantation des bâtiments de grande emprise pourra être interdite sur des points à forte visibilité (points hauts, situations de belvédère, cônes de visibilité, etc...).

Une étude paysagère d'intégration sera fournie dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Elle traitera notamment de l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture.

Les projets de construction de bâtiments de grande emprise seront soumis à avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

Règles concernant l'ensemble des bâtiments du Secteur A3

A3.8 : L'implantation d'une antenne, parabole, d'un équipement de climatisation, chauffage ou de traitement d'air, de panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées au long du chapitre Restauration et intervention sur les immeubles existants ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural existant.

De la même manière, les constructions nouvelles devront s'intégrer aux ensembles bâtis existants ayant une valeur patrimoniale identifiée.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas disqualifier les espaces extérieurs, ni dénaturer l'architecture des domaines ou hameaux viticoles et ne devra pas porter préjudice au paysage naturel et viticole.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être posées dans les combles, sur bâtiments annexes, dans les cours ou jardins.

Les réseaux des concessionnaires

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles ou bâtiments aux réseaux seront placés de manière discrète, en privilégiant systématiquement toutes les solutions permettant des raccordements intérieurs ou souterrains.

Chaque fois que cela sera nécessaire, les coffrets extérieurs devront être placés en façade ou intégrés aux clôtures.

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des installations viticoles ou agricoles (ouvrages de ventilation, désenfumage, d'extraction), groupe de climatisation, rafraîchissement, chauffage ou traitement d'air, échangeur pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, panneaux solaires ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,...) seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace.

Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies, implantés dans des enclos techniques, ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore.

Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Si cela n'est pas possible, les équipements techniques devront être intégrés dans la façade du bâtiment (par exemple positionnés à l'intérieur d'une baie existante derrière un pare-vue de type persiennes ou ventelles).

Les toitures terrasses ne pourront servir au positionnement d'ouvrages techniques en toiture que dans le cadre d'une intégration forte (étage technique, acrotères hauts et, selon le cas, éléments de couverture masquant les ouvrages masquant les ouvrages, écrans pare-vue délimitant les parties techniques des toitures).

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire, l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture devra être précisée.

Bâches ou réservoirs nécessaires à la défense incendie

Les dispositifs de stockage d'eau nécessaire à la défense incendie seront implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou depuis les perspectives ou cônes de visibilité identifiés sur le plan de zonage.

Des maques végétaux ou bâtis devront être prévus.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous conditions :

- Les panneaux solaires ne seront pas installés sur les bâtiments existants d'intérêt patrimonial.

- Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les cônes visuels et perspectives repérées sur le plan de zonage.

- Les panneaux devront être parfaitement intégrés dans la composition des toitures ou façades (conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades).

- L'implantation des panneaux solaires ne peut justifier la forme ou l'orientation d'un bâtiment.

Les bâtiments neufs doivent s'intégrer dans une forme urbaine générale en respectant les principes de composition et d'implantation des propriétés ou hameaux viticoles.

Par exemple : les volumes conçus pour la seule optimisation d'une couverture photovoltaïque ne seront pas autorisés : grandes toitures mono-pentes, pentes non conformes aux couvertures traditionnelles, orientation et positionnement du bâti contraire aux logiques d'implantation du domaine ou du hameau.

- Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (échelles, accès, passerelles, cheminements techniques, garde-corps).

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques et des équipements liés, présents en en façade ou en toiture, devra être précisée.

Lorsque la présence des équipements techniques ne permet pas de conserver la cohérence architecturale d'un ensemble bâti, la cohérence paysagère ou urbaine d'un site, la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

ooo

A4

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A4 Prairies humides et Palus, Paysages de l'estuaire

A4.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A4 :

L'estuaire, les prairies et les palus (l'estuaire de la Gironde, les îles, les zones humides, agricoles et naturelles de la façade estuarienne) sont les sites d'implantation des constructions formant le Verrou de l'estuaire.

Ces espaces naturels, par leur position le long des berges de l'estuaire (secteurs humides et exposés au risque inondation), sont par nature des secteurs inadaptés à la construction ou l'installation d'équipements.

Dans le cas de Blaye, le secteur comprend les zones de prairies bordant l'estuaire au nord de la Citadelle, les îles et le paysage de l'estuaire de la Gironde.

Dans le cas de Cussac, le secteur correspond à une façade littorale homogène et préservée située entre la Jalle du Cartillon et le chenal des Despartins, et le paysage de l'estuaire de la Gironde.

Le secteur A4 apparaît également comme remarquable :

- Pour ses paysages homogènes de prairies, palus et le paysage de l'estuaire de la Gironde, offrant de larges perspectives et panoramas. Ces paysages forment une partie de l'écrin paysager des constructions militaires. Ils témoignent aussi des liens établis entre les habitants des rives et l'estuaire de la Gironde.
- Pour l'organisation spécifique d'un territoire, organisé selon une trame de fossés et jalles et rythmé d'ouvrages hydrauliques spécifiques et de digues.

Les principaux enjeux de protection des secteurs urbains sont :

- Préserver la trame paysagère (trame rurale de voies et chemins, trame des fossés et jalles, alignements, ouvrages de régulation, trame bocagère et ripisylve).
- Préserver et valoriser les vues et perspectives remarquables sur l'estuaire, les paysages viticoles, et les édifices militaires des deux rives.
- Gérer les constructions existantes comme par exemples les carrelets implantés le long de la berge.

A4.2 : Démolition :

Cas des rares constructions existantes.

A l'exception de bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage, la démolition des constructions existantes est autorisée.

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A4

A4.3 : Aménagement des espaces publics et des structures paysagères :

Seront respectés et préservés les points forts du paysage structurant le territoire inscrit dans le périmètre de l'AVAP :

- La structure végétale des berges humides, dite aussi « ripicole », des fossés, chenaux, jalles et des berges de l'estuaire.
- La structure bocagère et les plantations d'alignement bordant les parcelles ou marquant les alignements le long des chemins.

Un entretien et replantation des structures ripicoles, alignements structurants, fronts boisés du territoire, permettront le maintien de la structure paysagère des paysages des bords de l'estuaire.

A4.4 : Les clôtures :

Dans un contexte de paysage rural, les clôtures des parcelles devront permettre de conserver la plus grande transparence possible (par exemple : fils tendus sur piquets, grillage à larges mailles, ruban électrifié pour animaux, de teinte grise foncée ou de couleur ou foncée sur piquets bois ou métal).

Dans tous les cas, la clôture mise en place devra être compatible avec le caractère rural du secteur (par exemple : interdiction d'utiliser des clôtures en panneaux rigides).

Les parcelles pourront être éventuellement clôturées de haies vives à feuilles non persistantes ou par des haies bocagères (voir liste des végétaux jointe annexe du Règlement). Toutefois, dans les cônes de visibilité identifiés, les haies ne devront pas former d'écran visuel.

Dans le cas des rares constructions existantes, la reconstitution de murs-enclos des cours de ferme, lorsqu'ils participent à la composition d'un ensemble bâti cohérent, pourra être autorisée.

Les murs de clôture, ou murets de soubassement supportant une clôture, sont interdits.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A4

A4.6 : Restauration du bâti existant :

Principes à respecter :

Mise en valeur du bâti existant si celui-ci correspond à un usage lié aux activités présentes sur le territoire (par ex : agriculture, élevage,...), et est compatible avec le caractère naturel ou inondable du secteur.

Les constructions existantes pourront être maintenues et étendues dans la mesure où cela n'est pas contradictoire avec les orientations de la Loi Littoral ou du Plan de Prévention des Risques Inondations ou Mouvements de Terrain.

Pour s'assurer de la bonne intégration des rares constructions présentes dans ce secteur, il convient de :

- conserver et restaurer les volumes de couverture dans leur pente d'origine.
- adopter sinon un volume de couverture à faible pente.
- couvrir de tuile de récupération patinée ou vieillie
- enduire au mortier de chaux naturelle ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents (moellons, briques...)
- rejointoyer éventuellement les murs de pierre au mortier de chaux naturelle, sans creux ni saillie, en se rapprochant le plus possible de la tonalité des pierres traditionnellement utilisées

Interventions destinées à une gestion durable du territoire et à l'amélioration des performances énergétiques du bâti ou des installations existantes

Les constructions et installations existantes en secteur A4 sont généralement liées à l'activité agricole (élevage par exemple).

Les dispositifs mis en œuvre afin de garantir l'autonomie des installations nécessaires aux exploitations sont à prendre en exemple et à développer :

- petits systèmes éoliens autonomes, à usage agricole, pour l'alimentation des abreuvoirs.
- systèmes photovoltaïques autonomes permettant de limiter la création de réseaux publics de desserte des équipements.

A4.7 : Constructions neuves :

Il est rappelé que le secteur A4 correspond à des espaces naturels caractérisés par leur grande qualité paysagère et leur homogénéité.

Ces espaces sont constitués principalement de zones inondables, de zones humides, d'espaces sensibles, de paysages et d'espaces protégés correspondant au rivage estuarien.

Les secteurs A4, agricoles ou naturels, boisés ou non, ne sont pas destinés à accueillir des constructions neuves.

Néanmoins, des constructions et installations nécessaires à des équipements publics peuvent être autorisées. Dans tous les cas, les constructions neuves ne devront pas être implantées en ligne de crête ou dans des zones à forte visibilité et ne nécessiteront pas la réalisation d'un chemin d'accès de plus de 20 mètres de long ou le renforcement significatif des réseaux.

La nature des milieux et sites composant le secteur A4 (zones sensibles, zones humides, zones inondables) ne permet pas d'envisager l'installation d'équipements de production d'énergies renouvelables (ex. champs photovoltaïques, champs d'éoliennes,...).

Ouvrages d'accostage ou d'installations de pêche

La création d'ouvrages d'accostage ou d'installations de pêche est autorisée sous conditions :

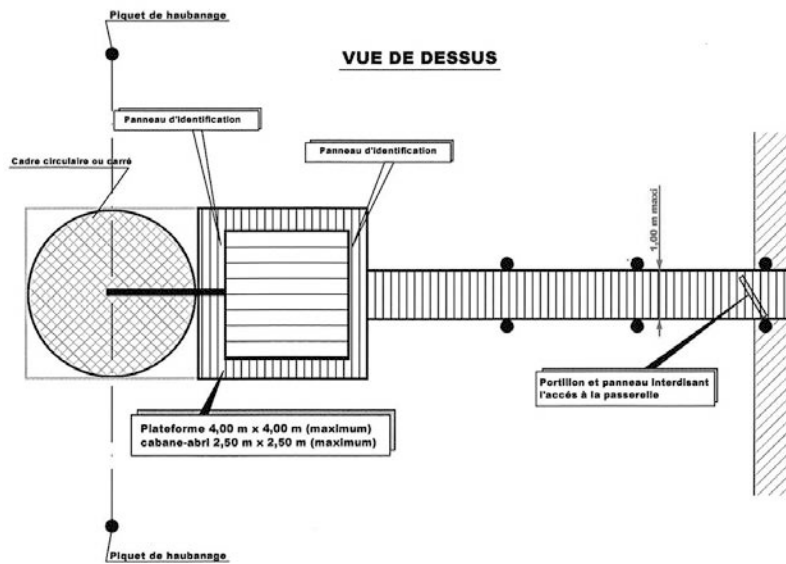
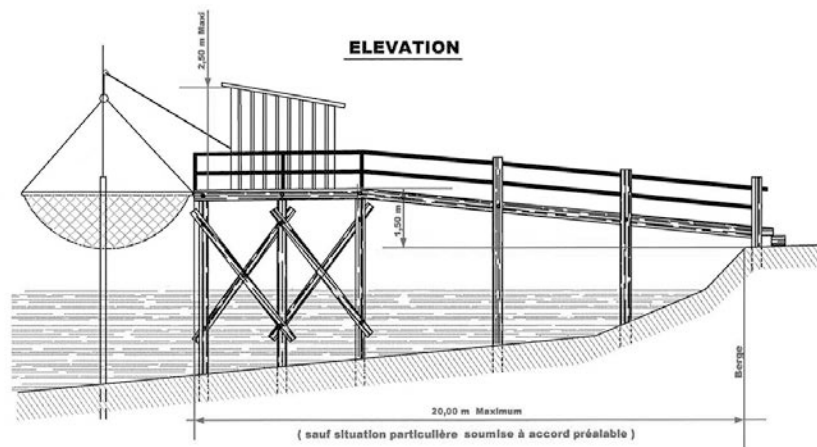
- Les ouvrages (pontons, ouvrages d'accostage, installations de pêche) seront conformes aux prescriptions figurant dans le Cahier des Charges et Conditions Générales applicable au domaine public du Port de Bordeaux.
- Les ouvrages réalisés (ponton, embarcadère, ouvrage d'accostage) seront de forme simple et réalisés dans des teintes grises ou sombres.
- Les ouvrages seront limités aux installations nécessaires à l'apontage (bâtiments interdits).
- La forme dominante de l'ouvrage sera marquée par l'horizontalité du ponton.
- Les cabanes de pêche ou « carrelets » devront répondre strictement en terme d'aspect et de teinte aux prescriptions définies par le Grand Port Maritime de Bordeaux (voir document Conditions de réalisation et d'entretien des installations de pêche fourni par le Port de Bordeaux). Les cabanes de pêche devront être réalisées en bois (cabane, plateforme et pieux). La couverture des cabanes sera réalisée en plaques ondulées petites ondes peintes ou colorées.

Pour tout projet, une étude paysagère d'intégration sera fournie dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Les projets de construction d'ouvrages d'accostage seront soumis à avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

Plan type de Cabane de Pêche ou « Carrelet »

Source : Conditions de réalisation et d'entretien des installations de pêche
Département de la Gestion Immobilière du Port de Bordeaux



o o o

Végétaux

Listes d'Espèces selon Objectifs d'aménagement

Planter des Alignements – Végétaliser les Espaces Publics

Pour les alignements le long des voies, allées, les arbres marquant les espaces publics, les essences suivantes seront utilisées.

Arbres à grand développement :

Erable plane	(Acer platanoïdes)
Chêne chevelu	(Quercus cerris)
Chêne vert	(Quercus ilex) – variété persistante
Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
Frêne à fleur	(Fraxinus ornus)
Frêne à feuilles étroites	(Fraxinus angustifolia)
Orme résistant à la graphiose	(Ulmus resista) – variété européenne
Marronnier	(Aesculus hippocastanea)
Micocoulier	(Celtis australis)
Platanes	(Platanus x acerifolia)
	(Platanus orientalis)
Tilleul à petites feuilles	(Tilia cordata)

Arbres à moyen développement :

Erable champêtre	(Acer campestre)
Charme commun	(Carpinus betulus) – variété marcescente (qui garde ses feuilles)
Merisier commun	(Prunus avium)
Noyer	(Juglans regia)
Mûrier	(Morus bombycis)

Arbres à petit développement :

Poirier à feuilles en cœur	(Pyrus cordata)
Poirier d'ornement	(Pyrus chanticleer – calleryana) – variété stérile (ne produit pas de fruits / ornementation d'espaces publics)
Pommier	(Malus domestica)

L'effet d'alignement est obtenu par la plantation de sujets végétaux à une distance, la plus homogène possible les uns des autres. Une seule essence par séquence de voie ou place permet d'obtenir la lisibilité et l'homogénéité de l'espace public. Ces principes seront retenus lors de la création d'alignements.

Lors de la végétalisation des voies ou chemins accessibles aux véhicules, les premières ramifications des arbres seront établies à une hauteur entre 3,20 de 3,50 mètres selon l'importance de la desserte.

La plantation de conifères dans le cas des haies champêtres est strictement proscrite.

Dans le cas d'alignements existants, lors de coupes ou remplacement, les nouveaux sujets seront choisis dans les listes ci-dessus.

Végétaliser les berges et zones humides

Outre le rôle signal que jouent les plantations des berges et zones humides (dites plantations ripicoles, ou ripisylve), les végétaux à fort développement racinaire jouent un rôle important dans la stabilité et pérennité des berges.

De manière générale, les plantations ripicoles existantes seront entretenues ou reconstituées.

Afin d'obtenir un effet naturel lors des nouvelles plantations, les essences seront panachées à raison d'au moins trois essences d'arbres et trois essences d'arbustes à sélectionner dans la liste ci dessous.

Arbres :

Erable sycomore	(Acer pseudoplatanus)
Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
Merisier	(Prunus avium)
Chêne pédonculé	(Quercus robur) variété marcessante (qui garde ses feuilles en hiver)
Saule blanc	(Salix alba)
Orme résistant à la graphiose	(Ulmus resista) variété européenne
Peuplier	

Arbustes :

Cornouiller sanguin	(cornus sanguinea)
Charme	(Carpinus betulus)
Noisetier commun	(Corylus avellana)
Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
Sureau Noir	(Sambucus nigra)
Saule à oreillettes	(Salix)
Saule marsault	(Salix caprea)
Saule cendré	(Salix cinerea)
Saule pourpre	(Salix purpurea)
Saule des vanniers	(Salix viminalis)
Viorne aubier	(Viburnum opulus)

Entretien ou Créer des Haies champêtres et boisées

Les végétaux permettant de structurer les limites de propriété, les bordures des chemins ruraux ou traiter une limite de propriété dans un paysage à dominante rurale sont :

Arbres à grand et moyen développement :

Erable champêtre	(Acer campestre)
Aulne à feuilles en coeur	(Alnus cordata)
Alisier torminal	(Sorbus torminalis)
Châtaigner	(Castanea sativa)
Charme commun	(Carpinus betulus) – variété marcessante
Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
Noyer commun	(Juglans regia)
Merisier	(Prunus avium)
Chêne chevelu	(Quercus cerris) – variété marcessante
Chêne pédonculé	(Quercus robur) – variété marcessante
Chêne rouvre	(Quercus sessiliflora)
Tilleul à petites feuilles	(Tilia cordata)
Tilleul à grandes feuilles	(Tilia platyphyllos)
Orme résistant à la graphiose	(Ulmus resista) variété européenne

Petits Arbres et Grands Arbustes :

Amélanchier	(Amelanchier ovalis ou vulgaris)
Aubépine à un style	(Crataegus monogyna) (variété résistante au feu bactérien)
Aubépine épineuse	(Crataegus oxycantha) (variété résistante au feu bactérien)
Noisetier commun	(Corylus avellana)
Troène commun	(Ligustrum vulgare)
Pommier commun	(Malus domestica)
Cerisier Sainte-Lucie	(Prunus mahaleb)
Poirier sauvage	(Pyrus communis)
Chêne vert	(Quercus ilex) – variété persistante
Sureau noir	(Sambucus nigra)
Lila sauvage	(Syringa vulgaris)

Petits Arbustes :

Houx	(Ilex aquifolium)
Buis	(Buxus sempervirens) – variété persistante
Cornouiller sanguin	(Cornus sanguinea)
Fusain d'Europe	(Euonymus europaea) – variété persistante
Groseille à maquereau	(Ribes uva-crispa)
Laurier noble	(Laurus nobilis)
Prunellier	(Prunus spinosa)
Saules	(Salix viminalis, caprea...)
Viorne tin	(Viburnum thynus)
Viorne aubier	(Viburnum opulus)

La plantation des arbres à grand et moyen développement sera réalisée à raison d'un sujet tous les 20 mètres minimum, pour conserver à la haie un effet naturel, une plantation à intervalles réguliers n'est pas imposée.

La plantation de conifères dans le cas des haies champêtres est strictement proscrite.

Dans le cas de haies existantes, à l'occasion de coupes ou remplacement, les nouveaux sujets seront choisis dans les listes ci-dessus.

Créer des Haies ornementales autour des habitations

En tenant compte de la réglementation en vigueur pour la plantation des végétaux le long des limites de propriété, les haies ornementales seront réalisées en sélectionnant dans les listes suivantes :

Petits arbres et grands arbustes:

Arbre au papillon	(Buddleja davidii)
Noisetier commun	(Corylus avellana)
Noisetier de sorcière	(Hamamelis mollis)
Troène commun	(Ligustrum vulgare) – variété persistante
Troène de Californie	(ovalifolium) – variété persistante
Pommier sauvage	(Malus sylvestris)
Poirier d'ornement	(Pyrus chanticleer Calleryana) – variété stérile (ne produit pas de fruits / ornementation)
Poirier à feuilles en cœur	(Pyrus cordata)
Poirier commun	(Pyrus communis)
Cerisier ornemental	(Prunus cerasifera)
Cerisier Sainte-Lucie	(Prunus mahaleb)
Chêne commun	(Quercus robur ou pedunculata)
Chêne vert	(Quercus ilex) – variété persistante
Saules	(Salix viminalis, caprea....)
Sureau noir	(Sambucus nigra)
Lila sauvage	(Syringa vulgaris)
Laurier tin	(Viburnum tinus) – variété persistante
Figuier commun	(Ficus carica)

Petits arbustes:

Abélia	(Abelia grandiflora)
Aubépine	(Crataegus monogyna)
Buis	(Buxus sempervirens) – variété persistante
Cotoneaster	(Cotoneaster lacteus) – variété persistante
Cotoneaster franchetii	(Cotoneaster franchetii) – variété persistante
Cornouillers	(Cornus sanguinea, alba, mas.....)
Charme commun	(Carpinus betulus) – variété marcescente mélée ou sous forme de Charmille (Carpinus betulus)
Deutzia	(Deutzia scarba ou gracilis)
Fusain d'Europe	(Euonymus europaea) – variété persistante
Fusain du Japon	(Euonymus japonicus) – variété persistante
Lilas sauvage	(Syringa vulgaris)
Lilas d'Inde	(Lagerstroemia indica)
Groseiller commun	(Ribes rubrum)
Groseiller à fleurs	(Ribes sanguineum)
Houx	(Ilex aquifolium)
Prunellier	(Prunus spinosa)
Spirée	(Spirea x Vanhouttei, arguta.....)
Seringat	(Philadelphus coronarius)
Viorne lantane	(Viburnum lantana)
Viorne 'Boule de Neige'	(Viburnum opulus)
Weigelia	(Weigela)

Les essences seront panachées à raison d'au moins trois essences à sélectionner deux les 2 listes ci-dessus.

Pour obtenir un effet écran efficace tout au long de l'année et garantir, si besoin, l'intimité des propriétés, on pourra utiliser une proportion de 2/3 d'essences persistantes ou marcescentes (plantes caduques mais gardant leur feuillage jusqu'à l'année suivante) sélectionnées dans les deux listes ci-dessus.

La plantation de conifères reste proscrite pour des haies, sauf cas particulier soumis à approbation du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Dans le cas de haies existantes, à l'occasion de coupes ou remplacement, les nouveaux sujets seront choisis dans les listes ci-dessus.

Créer une ambiance de Verger

Arbres fruitiers moyens ou petits:

Abricotier, Cerisier, Prunier, Pommier, Poirier, Pêcher, Noisetier, Noyer, Figuier, etc...

Le verger se caractérise par des plantations en mode groupé en privilégiant des espacements réguliers entre arbres (trame de 5 à 10 mètres).

Entretien ou compléter les plantations d'un parc

Grands arbres:

Chêne commun	(Quercus robur ou pedunculata)
Chêne des marais	(Quercus palustris)
Chêne rouge	(Quercus rubra)
Chêne vert	(Quercus ilex)
Ou toute autre variété de chênes	
Cèdre	(Cedrus atlantica ou Cedrus libanii)
Pin parasol	(Pinus pinea)
Séquoia	(Sequoia sempervirens)
Cephalotaxus	(Cephalotaxus fortunei)
Cyprès chauve	(Taxodium distichum en bord de plan d'eau)
If	(Taxus baccata)
Ou toute autre variété de conifères	
Tulipier de Virginie	(Liriodendron tulipifera)
Arbre aux 40 écus	(Ginkgo Biloba)
Hêtre	(Fagus sylvatica)
Magnolia	(Magnolia grandiflora)
Charme	(Carpinus betulus)
Bouleau	(Betula verrucosa)
Tilleul	(Tilia platyphyllos)
Palmier de Chine	(Trachicarpus fortunei)
Ou toute autre variété de feuillus à grand développement	

... ou autre essence exotique typique des parcs créés aux XVIII et XIX siècles.