

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 24 SEP. 2007

Pour le préfet de la région Aquitaine et par délégation
Pour le directeur régional des affaires culturelles et par subdélégation,
Le conservateur régional des monuments historiques

Alain RIEU

COMMUNE DE CADILLAC
M.E.T.T.
MINISTERE DE LA CULTURE

Direction Régionale de l'Environnement
29 rue de l'Ecole Normale - 33073 Bordeaux CEDEX - 56.17.11.00

Direction Régionale des Affaires Culturelles
6 bis, cours de Gourgue - 33074 Bordeaux CEDEX - 56.51.37.06

Service Départemental de l'Architecture
Bâtiments de France
Place Raymond Colom - BP 20 33037 Bordeaux - 56.48.08.77

Z.P.P.A.U.P. DE CADILLAC
Zone de Protection du Patrimoine Urbain, Architectural et Paysager

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

B. Bouzou et L. Fagart, Architectes et Urbanistes - Eric Lefeuve, Architecte DPLG

objectifs

règlement

commentaires

Préciser la structure des flots existants en tant qu'éléments de l'organisation urbaine d'origine.

Proposer une lecture claire de la trame viaire de la ville.

Validation de ces objectifs implique une implantation soumise à l'alignement, afin de réaliser un effet d'axe publique continu délimitant chaque flot.

1.1 Cas général

L'implantation à l'alignement est la règle générale. Le long des voies et espaces publics existants.

1.2 Cas particulier des espaces publics à créer en retrait des remparts

Implantation des constructions ou clôtures selon un retrait de 4 mètres par rapport aux remparts (confort plan des Profondeurs Constructibles)

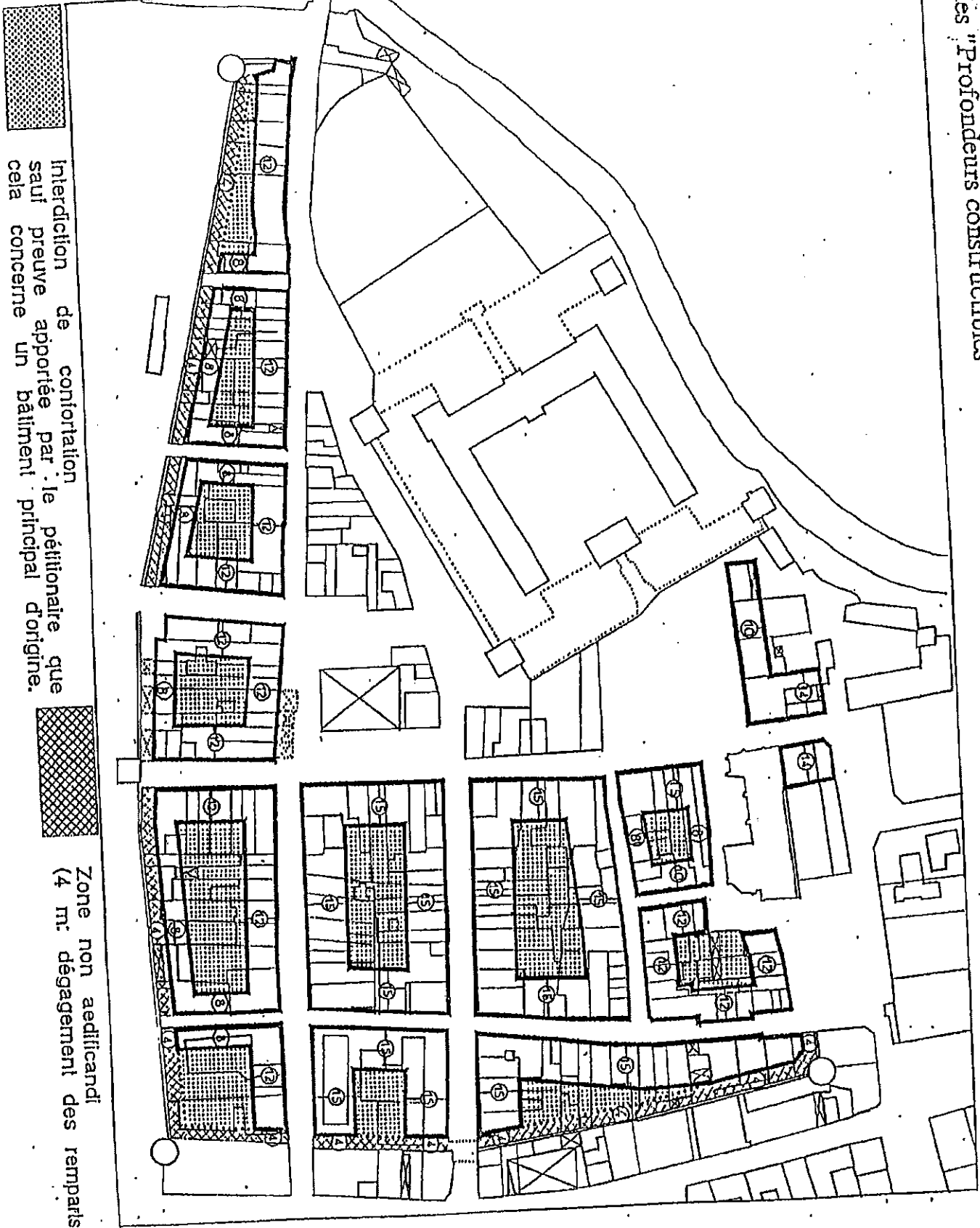
Des implantations différentes pourront, le cas échéant, être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, au titre de la conservation et de la préservation des vestiges archéologiques s'ils existent.

1.3 Cas particuliers des carruets

Dans le cas de création de voies nouvelles de cœur d'îlots (carruets), ou de leur réhabilitation, la règle de l'alignement ne s'impose pas.

La création de voies nouvelles (carruets en cœur d'îlot ou dégagement des remparts) peut être l'occasion de découvrir des archéologiques qu'il convient de préserver.

Dans ce cas, si des constructions dominant sur ces voies sont autorisées, il peut être nécessaire de créer une exception à la règle (implantation à l'alignement) au profit de la mise en valeur des témoignages du passé



Interdiction de contortation
sauf preuve apportée par le pétitionnaire que
cela concerne un bâtiment d'origine.

Zone non aedificandi
(4 m: dégagement des remparts)

règlement

Hauteurs des constructions (1)

Objectifs

... de conforter la silhouette générale de la Ville, en évitant les hauteurs caractérisées par deux ...

... de monuments (tours, château, église) au ...

... de hauteur traduisant par un étagement des ...

... à deux notions :

... absolue calée sur l'égout de l'église (27,70 N.G.F.)

... relatives établies à partir de l'existant et ...

3.1 Hauteur absolue

Aucune construction ne pourra dépasser la hauteur absolue de 27.70 NGF, exceptés les monuments.

3.2 Hauteurs relatives

a) La hauteur des constructions ne pourra pas excéder R+2, 10.40 m à l'égout et 12.40 m au faîtage le long des voies telles qu'indiquées sur le plan "Hauteurs Relatives".

b) La hauteur des constructions ne pourra pas excéder R+1, 5.50 m à l'égout et 7.00 m au faîtage le long des voies telles qu'indiquées sur le plan "Hauteurs Relatives".

c) La hauteur des constructions ne pourra pas excéder R+1 + combles, 8.80 m à l'égout et 10.80 m au faîtage pour le reste de la Bastide.

3.3 Hauteur minimum

Toute construction neuve devra obligatoirement comporter au minimum un étage.

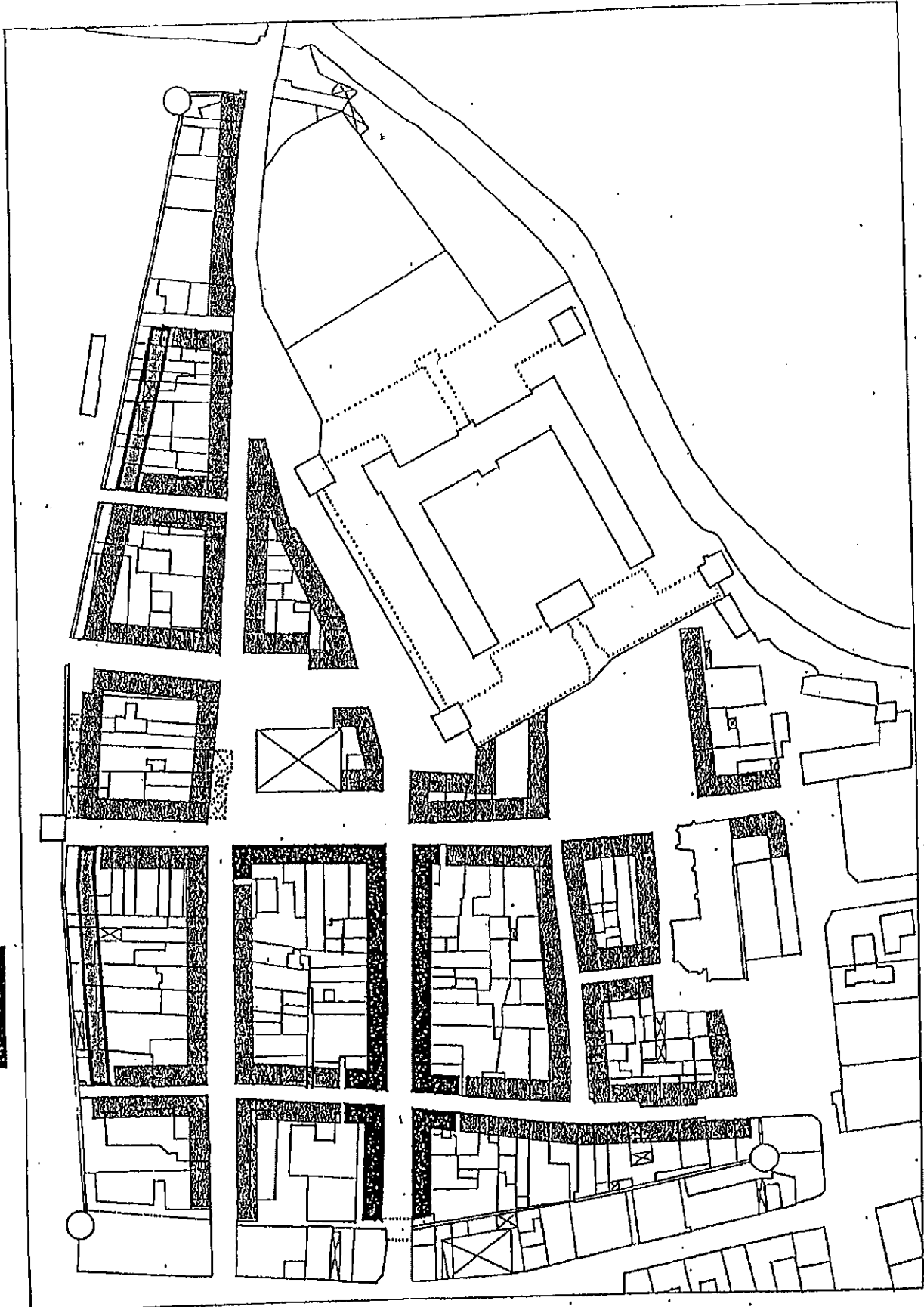
3.4 Cas particulier

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes dépassant les hauteurs autorisées, celles-ci ne pourront donner lieu à aucune création d'usages nouveaux pour les étages ou parties d'étages dépassant les hauteurs maximum relatives autorisées.

• Confortation des volumes existants sur la principale rue commerçante et son retour sur la place.

• Mise en place d'un gabarit assurant une volumétrie compatible avec le dégagement des remparts.

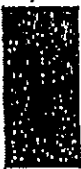
• Confirmation de la volumétrie moyenne existante



5.50 / 7.00 = R+1



8.80 / 10.80 = R+1 + combles



10.40 / 12.40 = R+2

commentaires

règlement

objectifs

3.5 Dispositions générale à l'occasion de l'instruction des permis de construire

A l'occasion de tout projet portant modification à la volumétrie d'un bâtiment existant ou faisant l'objet d'une construction neuve, la mise en place d'un gabarit in situ pourra être demandée pendant l'instruction du projet afin de juger de l'impact de celui-ci sur le bâti existant.

Appréciation de l'impact visuelle d'une modification volumétrique

Article 4

Rythme parcellaire

objectifs

assurer l'identité de la Bastide par l'expression claire du rythme parcellaire :

en mettant en évidence dans le cas de réhabilitation des bâtiments anciens

en affirmant un rythme de façade calibré sur le dimensionnement de la trame parcellaire d'origine pour les constructions neuves.

règlement

4.1 Dans le cas de constructions existantes :

- la réhabilitation des façades doit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine, lorsque des traces existent.

4.2 Dans le cas de constructions neuves :

- pour les parcelles de largeur sur rue inférieure à 10 m, la façade exprimera un seul module de trame parcellaire.
- pour les parcelles de largeur sur rue supérieure à 10 m, la façade exprimera obligatoirement un multiple parcellaire établi à partir d'un module de 5,00m ou 7,50 m.

commentaires

La largeur des parcelles est propre à chaque Bastide, c'est ce qui constitue sa signature. Cela se traduit par des largeurs de façades identiques rythmant l'ensemble des rues et places.

Cas des bâtiments existants :

- Leur réhabilitation est l'occasion d'exprimer cette trame parcellaire quelquefois effacée. Même dans le cas de deux parcelles contigües, détenues par le même propriétaire, la réhabilitation doit permettre de lire deux bâtiments distincts :
- une parcelle = 1 toit
- une parcelle = un rythme de percement
- une parcelle = 1 expression en rez-de-chaussée.

Cas de constructions neuves :

- Si les dimensions parcellaires propres à Cadillac peuvent être retrouvées sur les bâtiments anciens, il est nécessaire de définir pour les constructions neuves des dimensions compatibles avec les systèmes constructifs et les usages contemporains, mais cohérents avec le rythme parcellaire d'origine.
- Les largeurs entre murs de refends de 5,00 et 7,50 m sont celles qui s'approchent le plus du rythme d'origine tout en restant opérationnelles.
- C'est l'une ou l'autre de ces dimensions qu'il convient d'exprimer en l'adaptant au parcellaire existant :
- pour les parcelles supérieures à 5,00 m ou 7,50 m et inférieures à 10,00 m, en utilisant un jeu de modénatures (pilastre ou creux vertical) assurant le rattrapage dimensionnel.
- pour les parcelles supérieures à 10,00 m, en exprimant en façade des multiples du rythme parcellaire de 5,00 m ou 7,50 m.

objectifs

Préserver une image forte caractéristique de la Bastide, vue en perspective, en vue lointaine, due :

à la grande homogénéité des toitures

à l'expression contrastée entre architecture domestique et architecture monumentale.

Le respect de ces objectifs liés à l'utilisation d'un matériau unique, la tuile creuse en terre cuite pour l'ensemble des immeubles d'habitation, permet d'obtenir une unité de forme, de couleur et une harmonisation de l'ensemble des toits par opposition aux toits des principaux monuments (château, église, chapelle, tour de l'Horloge).

règlement

5.1 Matériaux .

Les toitures de couvert doivent être réalisées en tuiles creuses de réemploi.

Les terrasses accessibles et partiellement plantées sont autorisées en couverture de parties de rez-de-chaussée, sur les façades donnant sur les intérieurs d'îlots.

Les toitures de tuiles plates peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures existantes, lorsqu'elles préexistent ou que des signes indiquent qu'il s'agit de la couverture d'origine, la preuve en incombant au pétitionnaire.

5.2 Pentes .

Constructions neuves :
les toitures seront à deux pentes de 33 % maximum.

Constructions existantes :
des pentes supérieures à 33% pourront être admises pour la pose de tuiles plates, lorsqu'il pourra être prouvé, par des signes évidents, qu'il s'agit de la couverture d'origine de l'immeuble. Dans ce cas, la preuve en incombe au pétitionnaire.

5.3 Sens des pentes .

Constructions neuves :
les égouts et le faîtage seront parallèles à la façade sur voie et espaces publics. Les toitures des immeubles d'angle seront, obligatoirement traités en croupe.

Constructions existantes :
dans le cadre de travaux de réhabilitation, le sens de faîtage perpendiculaire à la façade sur rue ou espaces publics pourra être admis, sous réserve qu'il s'agisse du sens de toiture d'origine. Dans ce cas, la preuve en incombe au pétitionnaire.

commentaires

A l'origine, les constructions de la Bastide étaient couvertes en tuiles plates, avec forte pente et sens de faîtage perpendiculaire à la voie, système accompagné d'androunes entre chaque construction, aujourd'hui disparues. L'apport du XIX a largement modifié l'image de la Bastide sur ce thème en introduisant la tuile canal et un sens de faîtage parallèle au voies. C'est donc sur ce qui, aujourd'hui, constitue un facteur d'unité qu'il convient de s'appuyer pour établir un corps de règle.

Il existe encore quelques témoignages de l'architecture d'origine, caractérisée par un sens de faîtage perpendiculaire à la voie et une couverture en tuiles plates. C'est donc dans un souci de sauvegarde et de mise en valeur d'éléments de patrimoine qu'est établie une exception à la règle générale, lorsque les traces d'une telle architecture sont suffisamment fortes et incontestables.

objectifs

règlement

commentaires

5.4 Rythme parcellaire

Chaque parcelle ou module parcellaire doit se traduire par une toiture distincte.

5.5 Eclairage zénithal

Dans le cadre de travaux de réhabilitation, les verrières peuvent être conservées et faire l'objet de travaux de réhabilitation.

Les menuiseries vitrées ouvrant en toiture sont autorisées sur les parties de toit donnant sur l'intérieur des flots. Leur dimension maximale ne doit pas dépasser 0,50 m² par unité. Leur surface totale est limitée à 2% de la surface couverte par unité de toit.

5.6 Emergences

Les seules émergences autorisées en toiture sont les souches de cheminées. Elles seront traitées en maçonnerie de pierre ou enduites. Leur dimension minimum sera de 0,40 x 0,80 m. Leur implantation sera au plus près de la ligne de faîtage.

objectifs

Maintenir et développer la hiérarchie existant dans l'expression des façades sur rues, entre les différents niveaux et se traduisant par :

- des percements de hauteurs différentes, suivant les étages
- un regard de rez-de-chaussée important et clairement exprimé

règlement

commentaires

6.1 Constructions neuves :

- Chaque niveau doit faire l'objet de percements distincts et de proportions hiérarchisées en façade rue.
- La hauteur des rez-de-chaussée sera supérieure à celles des étages.

6.2 Constructions existantes :

- Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux et leur expression en façade sous forme de corniches, bandeaux,... seront respectées ou rétablies.

Il existe de nombreux exemples du XIX siècle à l'intérieur de la Bastide susceptibles de servir de guide pour le traitement de ce thème.

Le marquage du rez-de-chaussée par une hauteur différente, qui est une constante sur l'ensemble du bâti ancien peut trouver deux expressions différentes suivant les lieux :

- dans les rues commerçantes, des hauteurs de 3.50 m à 4.00 m sous plafond correspondent à un dimensionnement cohérent avec des usages commerciaux.
- dans les autres rues, une expression de rez-de-chaussée important peut être compensée par une surélévation du plancher.

objectifs

Le vocabulaire architectural de la Bastide, dont le rythme de percement des façades est un élément dominant, basé sur :
- le rythme dominant des parties pleines, par rapport aux ouvertures
- l'alignement d'ouvertures associé au rythme parcellaire.

règlement

commentaires

L'architecture de la Bastide est une architecture de percements très liée au matériaux, la pierre, et au mode de construction qui en découle. Elle est caractérisée par leurs proportions et leurs nombres réduits en façades.

S'il n'existe pas de gabarit standard susceptibles de servir de référence, on peut faire un certain nombre de remarques

- il existe une hiérarchie des percements allant du rez-de-chaussée aux ouvertures en combles.

- le dimensionnement de la trame parcellaire s'exprime par le nombre de percements possibles en fonction de la largeur, 2 à 3 suivant la taille.

- le traitement des façades commerciales nécessite des percements adaptés à cette fonction. Néanmoins, dans les cas de rez-de-chaussée commerciaux, utilisant deux parcelles ou deux modules parcellaires, le traitement doit donner lieu à deux percements distincts, chacun correspondant à une trame parcellaire.

7.1 Etages

a) Constructions neuves
Les rythmes de percements devront être harmonisés avec le rythme parcellaire d'origine ou à créer :

- rythme de deux percements pour une trame de 5,00 m
- rythme de trois percements pour une trame de 7,50 m

b) Constructions existantes
Dans le cas de travaux de réhabilitation, les percements devront être conservés, lorsqu'il s'agit de ceux d'origine, ou faire l'objet de restitution de l'état initial connu ou présumé.

7.2 Rez-de-chaussée

Les percements, notamment dans les utilisations commerciales, doivent être en accord avec le rythme parcellaire. Ils doivent être en rapport avec les percements des étages et être l'expression logique des descentes de charges.

objectifs

Respecter la très grande unité procurée par l'existence d'un matériau dominant, la pierre :

en la conservant

ou en recherchant des matériaux compatibles.

règlement

8.1 Bâtiments existants

a) les murs .

• La pierre de taille : les parties en pierre de taille - murs, harpes, moulures- doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

Les façades peintes doivent être nettoyées.

L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau pneumatique et d'autres engins analogues est interdit .

• Les enduits : seules les parties de maçonneries non appareillées, les moellons, les briques, le béton doivent être enduits. En présence d'éléments de pierre appareillée, l'enduit doit, sauf exception, affleurer le nu de ces éléments, sans creux ni faux joints.

Les enduits en ciments, tyroliens, mouchetis, jets écrasés, enduits à base de résine synthétique ne sont pas admis. Sauf exception motivée, les enduits et joints doivent être composés uniquement de chaux grasse naturelle et de sable. La chaux hydraulique et les ciments sont prohibés.

• La peinture : aucune peinture ne doit être appliquée sur les maçonneries en pierre appareillée, ni sur les enduits en état conforme.

b) ouvertures

Les menuiseries seront de type menuiseries bois à grands carreaux et seront peintes de couleur claire à l'exclusion de toutes lasures et vernis.

c) fermetures

Lorsqu'elles existent, elles seront en bois peint de couleur claire, à l'exclusion de toutes lasures et vernis.

objectifs

règlement

commentaires

d) canalisations
Aucune canalisation d'eaux usées ne doit rester apparente en façade.

e) réseaux
Toute mise en place de coffrets de comptage et de livraison type électricité, gaz, PTT..., sera soumise à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (aspect extérieur et implantation).

f) vitrines commerciales.
Dans le cas d'implantation en retrait de la façade maçonnée (tableau), les menuiseries des vitrines pourront être en bois ou en métal, à condition d'être peintes.
Dans le cas d'implantation en légère saillie sur la maçonnerie existante, seuls les ensembles menuisés en bois peints seront autorisés.

8.2 Constructions neuves

Sauf recherche architecturale menée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'ensemble des prescriptions ci-dessus s'applique.

Volumétrie des façades sur rue et espaces publics

objectifs

Eviter la lecture de la trame viaire et des flots, en limitant les éléments ponctuels trop en saillie capables de perturber cette vision.

règlement

9.1 Saillies

La création de balcon ne sera autorisée ni dans le cas de travaux de réhabilitation, ni dans le cas de construction neuve.

La réalisation de loggias, oriels, bow-window pourra être autorisée dans le cas de constructions neuves dans la mesure où ils respectent les autres prescriptions réglementaires (rythmes parcellaire, rythmes de percements, hiérarchie entre les niveaux).

9.2 Retraits

Sont autorisées les galeries en rez-de-chaussée et les loggias à l'étage, à condition que des éléments porteurs rétablissent un rythme cohérent des appuis de façades.

commentaires

L'architecture d'origine de la Bastide est caractérisée par un système de façades lisses ponctuées par des percements.

Le renouvellement du bâti du XIX^e siècle a introduit des éléments d'accompagnement tels que balcons, qui ont largement contribué à modifier la perception de l'organisation urbaine.

C'est par référence à la logique d'origine que doit se définir une expression de façade sur des immeubles neufs, en excluant tous les éléments en saillie qui ne feraient pas au moins une hauteur d'étage.

objectifs

règlement

commentaires

Assurer une continuité de façade sur rue et espaces publics nécessaires à l'expression de la logique urbaine de la façade.
Maintenir l'intimité des espaces privatifs en intérieur et tout en assurant un bon éclairage des arrière-courts.

10.1 Clôtures sur espaces publics ou espaces collectifs de desserte.

Elles seront obligatoires sur espaces publics. Elles auront une hauteur minimum de 2.00 m.
Elles seront réalisées en mur de pierre de taille ou en maçonnerie enduite comme les façades.

10.2 Clôtures séparatives d'intérieurs d'îlots

Lorsqu'elles existent, elles auront une hauteur minimum de 1.50 m et une hauteur maximum de 2.50 m.
Elles seront réalisées en mur de pierre de taille ou en maçonnerie enduite.

Article 1

Type d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Sont interdits :
- . les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UBIet UCI du POS et en particulier les dépôts de ferraille, de vieux véhicules en vue de la récupération des matériaux, les installations d'élimination des déchets.
 - . les caravanes isolées
 - . les terrains de camping
 - . les carrières
 - . les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.

Article 2

Desserte par les réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radio-diffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en cables torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Article 3

Implantation par rapport aux voies et espaces publics

Le long des voies suivantes :

CD N° 11 dit "route de Branne"
rue Cazaux - Cazalet
route de Sauveterre
impasse des Capucins
avenue du pont
allée De Latre de Tassigny

L'implantation des constructions sera soit à l'alignement, soit en recul. Dans le cas d'implantation en recul l'alignement sera marqué de façon continue par un mur élevé à 1,50 m minimum ou par une grille sur muret à barreaudage droit.

Article 4 Hauteur des constructions

Dans le cas de constructions neuves les hauteurs autorisées ne dépasseront pas 8 m à l'égout et 11,50 m au faitage. Dans le cas de constructions existantes, le dépassement de la hauteur autorisée devra faire l'objet d'une instruction particulière soumise à l'avis conforme de Monsieur l'Architecte des Bâtimens de France.

Article 5 Toitures

Matériaux

Dans le cas de constructions neuves, le matériau dominant de toiture autorisé est la tuile canal de récupération ou la tuile de terre cuite vieillie.

Dans le cas de bâtimens publics, d'autres matériaux de toiture pourront être autorisés sous réserve de l'avis conforme de Monsieur l'Architecte des Bâtimens de France.

Dans le cas d'extension ou de remaniement de constructions existantes couvertes en ardoise, leur reconduction éventuelle devra être soumise à l'accord de Monsieur l'Architecte des Bâtimens de France.

Pentes

Les toitures en tuiles creuses auront une pente comprise entre 25% et 35%.

Sens des pentes :
Pour les constructions neuves la ligne de faitage principale sera parallèle à la voie, le long de toutes les voies publiques.

Emergences

Les seules émergences autorisées sont les souches de cheminées.

Article 6

Matériaux de façade

6.1 Bâtimens existants

a) les murs

La pierre de taille : les parties en pierre de taille -- murs, harpes, moutures -- doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

Les façades peintes doivent être nettoyées. L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau pneumatique et d'autres engins analogues est interdit.

Les enduits : seules les parties de maçonneries non appareillées, les moellons, les briques, le béton doivent être enduits. En présence d'éléments de pierre appareillée, l'enduit doit, sauf exception, affleurer le nu de ces éléments, sans creux ni faux joints.

Les enduits en ciment, tyroliens, mouchés, jets érasés, enduits à base de résine synthétique ne sont pas admis. Sauf exception motivée, les enduits et joints doivent être composés uniquement de chaux grasse naturelle et de sable. La chaux hydraulique artificielle et les ciments sont prohibés.

La peinture : aucune peinture ne doit être appliquée sur les maçonneries en pierre appareillée, ni sur les enduits à la chaux aérienne.

b) Ouvertures

Les menuiseries seront de type menuiseries bois à grands carreaux et seront peintes à l'exclusion de toutes lasures et vernis.

c) Fermetures

Lorsqu'elles existent, elles seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures et vernis.

d) Canalisations

Aucune canalisation d'eaux usées ne doit rester apparente en façade.

e) Réseaux

Toute mise en place de coffres de comptage et de livraison type électricité, gaz, PTT, ... sera soumise à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (aspect extérieur et implantation).

D Vitrines commerciales

. Dans le cas d'implantation en retrait de la façade maçonnée (tableau), les menuiseries des vitrines pourront être en bois ou en métal, à condition d'être peintes.

. Dans le cas d'implantations en légère saillie sur la maçonnerie existante, seuls les ensembles menuisés en bois peints seront autorisés.

6.2 Constructions neuves.

Sauf recherche architecturale menée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'ensemble des prescriptions ci-dessus s'applique.

Prescriptions applicables à la zone PUS

Zones naturelles pour partie inondables
Les seules implantations autorisées sont celles
liées à des programmes d'équipements sportifs, ou de loisir
de plein air et de nature

Les constructions associées à ces équipements n'excéderont
pas un niveau.

Pour les autres activités déjà existantes sur le site
(activités agricoles, et/ou industrielles) seuls sont autorisés
les travaux d'entretien liés au maintien de l'activité.

Ne sont autorisés sur la zone que les panneaux de
jalonnement, d'information touristique et de signalisation
 routièrre, à l'exclusion de tout affichage publicitaire.

Tous travaux d'aménagement ou de construction,
quelqu'en soit la nature, doivent faire l'objet de l'avis
conforme de Monsieur l'Architecte des Bâtimens de France.