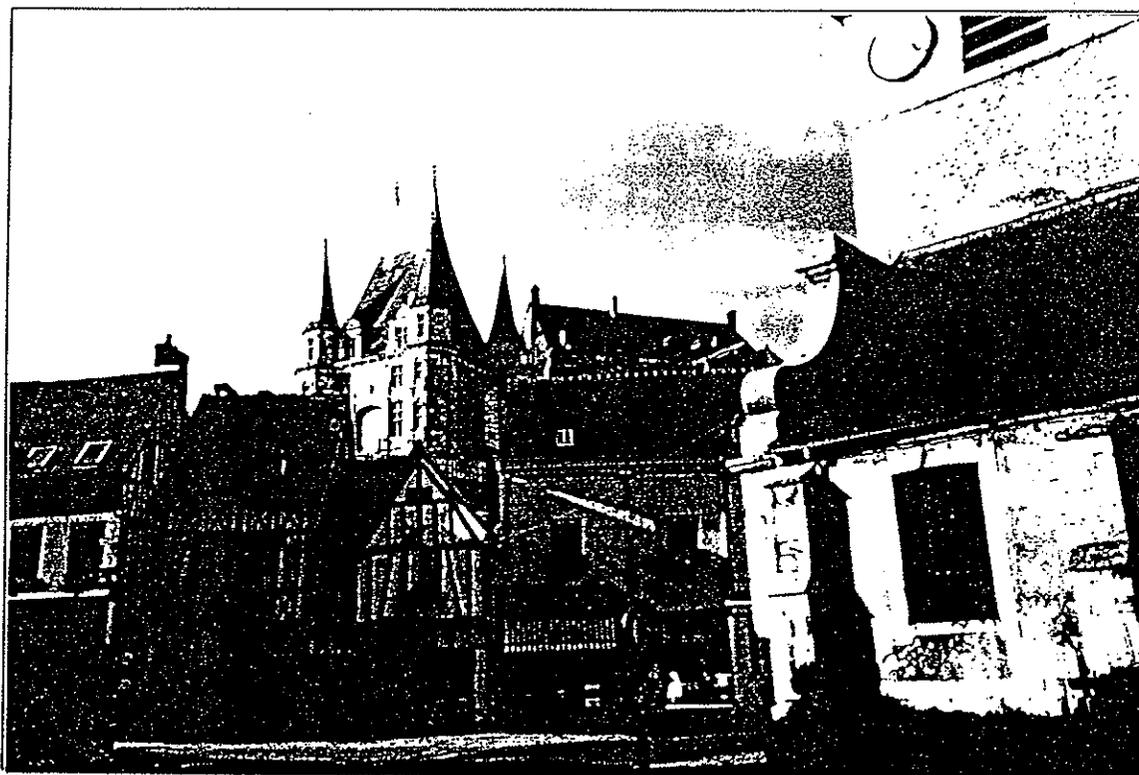




# ZPPAUP GAILLON

3

REGLEMENT



CABINET



robinne & ropers  
architectes

26 rue R. Aron - LA VATINE  
76130 - MONT SAINT AIGNAN

tél: 35 61 41 41 - fax: 35 61 72 15

société civile professionnelle d'architecture  
A.ROBINNE A.ROPERS G.GOURDIN

Vu pour être annexé à mon arrêté  
en date du : 12 SEP 1997

ROUEN, le :

LE PRÉFET,

3159

jun 1995  
complété mai 1997

François LEPINE



## **PREAMBULE.**

Ce document joint aux plans des périmètres de protection et des éléments à protéger (plans n°4, 5 et 6) dont il est indissociable, constitue le deuxième et dernier volet de l'étude de la **ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL , URBAIN et PAYSAGER de GAILLON**. Il est accompagné du rapport (lui-même complété par un cahier de recommandations) et des plans d'analyse , objet de la première partie.

Ce présent règlement comprend deux parties:

- 1- Le rappel des annexes législatives et réglementaires.
- 2- Le règlement qui doit s'appliquer sans dérogation ni modification possible.

## PREMIERE PARTIE.

### ANNEXES LEGISLATIVES & REGLEMENTAIRES

#### Textes de référence se rapportant aux ZPPAUP.

- Loi 83-8 du 7 Janvier 1983, modifiée dite de "décentralisation".
- Décret n° 84-304 du 25 Avril 1984 relatif aux Z.P.P.A.U.P
- Décret n° 84-305 relatif au Collège régional du Patrimoine et des Sites.
- Circulaire n° 85-45 du 1er Juillet 1985 relative aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain et paysage.

#### Rappel de textes réglementaires en vigueur.

- Loi du 27 Septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.
- Décret du 5 Février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.
- Article R-111-3-2 du Code de l'Urbanisme: "Le Permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Loi du 31 Décembre 1913 sur les Monuments Historiques.
- Loi du 29 décembre 1979 sur la Publicité, les enseignes et préenseignes.
- Article R-443-9 du Code de l'Urbanisme sur le camping et le stationnement des caravanes.
- Le Plan d'Occupation des Sols en vigueur.
- Le Code de l'Urbanisme, dans toutes ses autres dispositions applicables aux communes dotées de plan d'Occupation des Sols.
- Loi Paysage du 8 janvier 1993.

N.B : Cette liste n'est pas limitative.

#### Rappel des procédures d'instruction en vigueur.

A l'intérieur de la Zone de Protection, les autorisations sont délivrées par l'autorité compétente, après avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantations, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles bâtis ou non bâtis, inclus dans la Zone de Protection sont soumis à autorisation spéciale, délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. L'instruction de la demande consiste à vérifier la conformité des travaux projetés en regard des dispositions de la Zone de Protection.

Lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, le délai d'instruction est de trois mois maximum. En cas de décision motivée de l'architecte des Bâtiments de France, ce délai peut être porté à 5 mois.

Lorsque les travaux nécessitent une déclaration (art. 1 du décret du 14.03.86 et R. 422-2 du Code de l'Urbanisme), le délai d'instruction est de 2 mois maximum. Faute de réponse à l'expiration de ce délai, l'avis est réputé favorable.

---

## DEUXIEME PARTIE.

### REGLEMENT.

La ZPPAUP comprend deux périmètres :

Le périmètre de protection A séparé en deux secteurs :

- la zone couverte par le secteur 1 qui concerne le périmètre rapproché du château et son environnement immédiat. Les vues sont proches et plutôt aériennes depuis le château. (vue des toits). Elles sont proches et plutôt de bas en haut depuis la ville (percements, corniches, plafonds de revers, etc)

- la zone couverte par le secteur 2, intéressant le périmètre éloigné du château. Les vues sont essentiellement aériennes

Le périmètre de protection B : la zone couverte par ce périmètre concerne l'environnement des Douaires. Les vues sont directes.

Le reste du territoire communal est exclu de la ZPPAUP.

#### Dispositions réglementaires applicables au secteur 1 du périmètre A

**Article 1. Eléments protégés.** Ils concernent : (voir plans n° 5 et 6)

- les monuments historiques inscrits ou classés.
- Les bâtiments de grand intérêt architectural à conserver dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération est interdit.
- Les bâtiments d'accompagnement sur lesquels les modifications sont permises si elles respectent le type d'architecture et le site.

Ces bâtiments à protéger sont décrits dans le rapport de présentation et reportés sur les plans ci après. Il doivent obligatoirement être préservés , restitués dans leur état d'origine, ou mis en valeur par un environnement de qualité. Ils ne peuvent en aucun cas être démolis. Les alignements existants doivent être maintenus à plein gabarit. Des tolérances peuvent être admises à rez de chaussée (porche en retrait, galerie couverte) quand la circulation piétonne le justifie.

**Article 2. Démolitions.** Le permis de démolir est obligatoire. Toute démolition doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant délivrance du Permis de démolir.

**Article 3. Réseaux divers.** Les réseaux électriques ou téléphoniques seront enterrés, ou, à défaut, passés en façade quand cela sera possible, y compris les branchements. Les coffrets plastiques (EDF, P&T ou autres) seront encastrés dans les maçonneries existantes ou à créer, et intégrés au maximum (par exemple portillons en bois).

**Article 4. Constructions neuves ou extension sur existant.** Les constructions neuves et les extensions de bâtiments existants devront être particulièrement soignées, et conçues pour s'intégrer au cadre environnant, tant par leur implantation, leur adaptation au sol, leur volumétrie que leur aspect extérieur, sans pour autant tomber dans le pastiche, comme le faux pan de bois, par exemple. Les enduits seront lissés. Ces constructions neuves ne devront pas masquer les vues existantes vers le château.

**Article 5. Constructions existantes. Ajouts d'éléments de confort.**

L'état d'origine des constructions existantes devra être respecté, voire restitué en cas de travaux. Pour ce faire, il sera fait référence à la datation des constructions, en vue de respecter les caractéristiques propres à l'époque de la construction d'origine, même adaptée sous forme contemporaine, concernant en particulier les matériaux mis en oeuvre, la proportion des ouvertures, le dessin des menuiseries, le décor (appareillages maçonnés, bois découpés, barreaudages divers, couleurs.) les souches de cheminées, etc., etc.

Il est en particulier interdit tout revêtement, enduit, carrelage ou peinture sur des matériaux naturels comme la brique ou la pierre, sans toutefois proscrire les éléments contemporains de confort ou de protection (doublages intérieurs, doubles vitrages, bow-window, menuiseries aluminium).

Pour les bâtiments à grand intérêt architectural, les volets roulants sont interdits, ainsi que les menuiseries plastiques.

Les portes de garage ne doivent pas dénaturer les façades. Elles auront une "peau" en cohérence avec l'architecture dans laquelle elles s'intègrent.

Ces ajouts ne devront pas masquer les vues existantes vers le château.

**Article 6. Toitures.** Sauf éléments ponctuels de raccordement, les pentes de toiture ne peuvent être inférieures à 40°. Les matériaux de couverture, pouvant être différents selon la période de construction seront dans toutes les parties vues en tuile (petite tuile pour les bâtiments de grand intérêt architectural) ou en ardoise naturelle pour les bâtiments du XIXe. Les toits terrasses, sauf pour éléments ponctuels de raccordements sont interdits.

Les châssis de toits sont tolérés, sous réserve d'être composés avec l'ensemble de la façade, et de ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent être plus hauts que larges.

**Article 7. Façades commerciales. Vitrines. Enseignes.** Les façades commerciales doivent être établies dans la hauteur du rez de chaussée. La limite supérieure des aménagements sera fixée par le niveau du plancher haut du rez de chaussée, ou par le bandeau ou corniche existant situé sensiblement au même niveau. La composition de l'élément commercial devra respecter l'échelle et la trame du bâti existant, présenter des lignes simples et être réalisé en matériaux résistants et de bonne qualité, les piliers ou piédroits devront être respectés ou restitués et mis en valeur.

Les grilles de défense ou les stores solaires, devront s'intégrer dans la structure architecturale des bâtiments, et ne pas empiéter sur les allèges du premier étage. Seules, les "enseignes drapeau" pourront dépasser le niveau du plancher haut du rez de chaussée.

Les enseignes devront s'adapter, tant par leurs dimensions et leur conception que par l'emplacement choisi, au gabarit et au caractère des immeubles sur lesquels elles sont apposées. Elles devront s'intégrer à la trame architecturale.

---

Les enseignes ne pourront excéder en hauteur l'allège des fenêtres du premier étage, ni comporter des inscriptions signes ou images qui ne seraient pas à l'échelle des immeubles ou des voies concernées.

Les enseignes lumineuses appliquées sur les façades seront de préférence en lettres néon de façon à éviter les caissons lumineux saillants.

Les enseignes perpendiculaires seront de préférence métalliques (fer forgé, tôle peinte, etc.) et ne se limiteront pas à l'aspect ancien, le caractère contemporain pouvant parfaitement s'intégrer dans le tissu urbain de la commune, surtout s'il est accompagné d'éclairage indirect ou direct par spots.

**Article 7. Murs.** Des murs de l'ordre de 2m de hauteur maximum peuvent être construits sous la condition expresse qu'ils s'inspirent de composition des murs existants, en brique, pierre ou silex, seuls ou assemblés, sans parties enduites. Ils peuvent également être composés d'un mur bahut de l'ordre de 0,80m de hauteur surmonté d'une grille.

**Article 8. Antennes, paraboles, capteurs.** Les antennes de radiodiffusion et de télévision paraboliques visibles de l'espace public sont interdites.

Les antennes existantes de radio-télévision visibles de l'extérieur des bâtiments ne pourront être ni renouvelées, ni renforcées en vue de capter des programmes supplémentaires.

D'une manière générale, la mise en place d'antennes ou tous autres appareils en saillie importante est soumise à l'accord de l'architecte des bâtiments de France .

**Article 9. Cheminements piétonniers.** Les cheminements piétonniers existants sont à conserver en tant que tels dans le domaine public, sans que des équipements nouveaux (coffrets - boîtes à lettres) ne viennent empiéter sur cet espace. Dans un souci d'unité, clôtures, gardes corps, ballustrades ou couronnements doivent être traités en muret de brique apparente ou moellon avec chaperon d'une hauteur adaptée.

## **Dispositions réglementaires applicables au secteur 2 du périmètre A**

**Article 1. Constructions nouvelles.** Tout élément nouveau construit dans le secteur 2 du périmètre A devra présenter une implantation, une volumétrie et un aspect compatibles avec l'environnement, et en particulier être couvert en toiture, les terrasses étant interdites. Ces constructions neuves ne devront pas masquer les vues existantes vers le château.

**Article 2. Démolitions.** Le permis de démolir est obligatoire. Toute démolition doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant délivrance du Permis de démolir.

**Article 3. Constructions existantes.** Toute modification ou toute amélioration apportée aux constructions existantes devra avoir pour objet de les mieux insérer dans le site, en particulier par des ajouts de toiture ou une polychromie remettant ces constructions à l'échelle urbaine.

**Article 4. Réseaux divers.** Tous travaux pour passage de câble, canalisation enterrée, voirie, y compris extension ou élargissement de l'existant devront être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France pour approbation.

**Article 5. Plantations.** Sur les terrains dégagés de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 20 % de cette superficie doit être traitée en espaces verts, avec plantation d'arbres de haut jet, et un minimum d'un arbre pour cent mètres carrés. Cette prescription est particulièrement valable en accompagnement des grands immeubles dans leur vision depuis et vers le château.

## **Dispositions réglementaires applicables à l'intérieur du périmètre B**

**Article 1. Eléments protégés.** Les constructions d'origine ( bâtiments, murs , murets,etc) doivent obligatoirement être préservés , restitués dans leur état d'origine, ou mis en valeur par un environnement de qualité (voir plan n°6). Ils ne peuvent en aucun cas être démolis.

**Article 2. Démolitions.** Le permis de démolir est obligatoire. Toute démolition doit être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France avant délivrance du Permis de démolir.

**Article 3 . Réseaux divers.** Les réseaux électriques ou téléphoniques seront enterrés, ou passé en façade, quand cela sera possible, y compris les branchements.  
Les coffrets plastiques (EDF , P&T ou autres) seront encastrés dans les maçonneries existantes ou à créer, et intégrés au maximum .

**Article 4 . Constructions neuves ou extension sur existant.** Sauf exception, il ne doit y avoir ni construction neuve, ni extension à l'intérieur du périmètre B. Les seules installations autorisées concernent les éléments techniques nécessaires à l'exploitation des installations existantes (silos par exemple) sous réserve qu'ils respectent l'architecture et l'ordonnement de l'ensemble .  
La construction de piscine extérieure n'est pas autorisée.

**Article 5. Constructions existantes.** L'état d'origine des constructions existantes devra être respecté, voire restitué en cas de travaux. matériaux , ouvertures, dessin des menuiseries, décor (appareillages maçonnés, barreaudages divers, couleurs.) souches de cheminées, etc, etc.

Il est en particulier interdit tout revêtement , enduit, carrelage ou peinture sur des matériaux naturels comme la brique ou la pierre, sans toutefois proscrire les éléments contemporains de confort ou de protection (doublages intérieurs, doubles vitrages, menuiseries aluminium).

La transformation de bâtiments utilitaires en logement est autorisée sous réserve du respect de la composition d'ensemble des façades, dans l'esprit des logements existants , avec rétablissement des niveaux d'allèges d'origine.

L'ajout de chassis de toits est autorisé, sous réserve d'intégration dans la composition de la façade, et d'une proportion plus haute que large.

**Article 6 . Clôtures et Plantations.** L'aspect paysager des jardins devra être maintenu . Les végétaux à utiliser pour les brise-vent ou les grands alignements sont à choisir dans les essences locales, telles le maronnier, le tilleul, le hêtre, le chêne rouvre, l'érable sycomore, etc. Les végétaux à utiliser pour les haies qui doivent masquer les clôtures sont à choisir dans les espèces suivantes : charme commun, érable champêtre, aune à feuille en coeur, cornouillier mâle ou essences similaires.