

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE de **SURGERES**

MODIFICATION DU SPR (ZPPAUP) n°1



DOSSIER DE MODIFICATION

Notice explicative

DOSSIER POUR ARRET

SPR - ZPPAUP	PRESCRIT	Arrêté	Approuvé
Elaboration	2006	xx	Octobre 2007
Modification n°1	25.10.2016	17.05.2022	XXX

CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
OBJET ET MOTIFS QUI ONT CONDUIT A ENVISAGER LA MODIFICATION N° 1	4
I. BUT DE LA MODIFICATION	4
II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU SPR-ZPPAUP	4
III. LES ETAPES DE L'ELABORATION DU DOSSIER DE MODIFICATION	5
CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU SPR	7
I. NATURE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT	8
1. LA FORME DU REGLEMENT	8
2. LES REGLES CONCERNANT LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CLIMATISEURS	10
3. LES REGLES CONCERNANT L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR	12
4. LES REGLES CONCERNANT LES CLOTURES	13
5. LES REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES	14
6. LE GLOSSAIRE	14
7. ANNEXE 1 – ILLUSTRATION NON REGLEMENTAIRE	15
8. NUANCIER INDICATIF	15
II. NATURE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	16

CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Selon les articles L.153-9 et L.163-3 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes AUNIS SUD se substitue de plein droit aux Communes dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures en matière de PLUI et documents d'urbanisme. Il en est de même pour ce qui relève de la planification patrimoniale.

Par ailleurs, la nouvelle loi relative à la Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) remplace l'appellation ZPPAUP (Zone du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) par celle de SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Le règlement de la ZPPAUP continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du SPR. Par conséquent la ZPPAUP de Surgères qui avait été créée par arrêté du Préfet de région en 2007 a été transformée d'office en SPR le 8 juillet par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 – article 75.

A ce titre, l'article L.112-III de la loi CAP précise en outre que les règlements d'AVAP ou de ZPPAUP peuvent être modifiés lorsqu'il n'est pas porté atteinte aux dispositions relatives à la protection de patrimoine bâti et des espaces.

La Commune de Surgères a donné un avis favorable à la poursuite de la procédure SPR par la Communauté de Communes Aunis Sud, et demandé l'engagement d'une modification de son outils de gestion : la ZPPAUP.

Par délibération communautaire du 25 octobre 2016 la Communauté de Communes Aunis Sud a décidé d'engager une modification de la ZPPAUP de la Commune de Surgères.

Par délibération communautaire du 19 décembre 2017, la Communauté de Communes Aunis Sud a validé la création et la composition de la commission locale du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Surgères.

L'ensemble de la procédure est sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Aunis Sud qui organisera l'enquête publique et qui approuvera la modification de la ZPPAUP. La Ville de Surgères est associée à cette procédure de modification.

Cette modification sera prononcée après enquête publique dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, et après l'accord du représentant de l'Etat dans la région.

Le dispositif Site Patrimonial Remarquable (SPR) a pour objectif d'adapter la protection du patrimoine urbain et paysager dans un périmètre fixé par la Ville et validé par l'État.

La ZPPAUP reste une servitude annexée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Sur le même principe que la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), le SPR permet d'améliorer la cohérence des actions, en énonçant des règles explicites de conservation du patrimoine et du respect de la composition urbaine.

La zone de protection comporte des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysage, consignées dans le présent règlement spécifique, qui s'impose, sur le secteur concerné, au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

OBJET ET MOTIFS QUI ONT CONDUIT A ENVISAGER LA MODIFICATION N° 1

I. BUT DE LA MODIFICATION

La Communauté de Communes Aunis Sud et la Commune ont engagé une procédure de modification de la ZPPAUP parallèlement et complémentirement aux travaux et études portant sur le PLU Intercommunal.

Cette modification de la ZPPAUP a pour but de préciser certaines règles dont l'application pose question dans les faits et au niveau de l'instruction.

Il s'agit de compléter la ZPPAUP sans altérer l'économie générale du document.

II. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU SPR-ZPPAUP

Tel que précisé dans la délibération communautaire, Il est considéré qu'il y a lieu de modifier le règlement de la ZPPAUP de la Commune de Surgères pour procéder à des précisions d'application de certaines règles ne venant pas remettre en cause le sens des orientations générales, entrant dans le champ d'application de la modification défini à l'article 112-III de la loi CAP.

Les objectifs de la modification du règlement ZPPAUP de la commune de Surgères sont notamment :

- Actualisation de certains points concernant les documents graphiques (couleurs) ; Sans en changer la hiérarchie ni le sens.
- Réorganisation des articles du règlement pour une meilleure lisibilité et compréhension ; sans en changer le contenu
- Apporter des précisions sur certaines règles ne venant pas remettre en cause le sens des orientations générales.

Dans le cadre d'une Commission de suivi de la ZPPAUP qui s'est tenue le 11 Février 2019, les objectifs de la modification ont été précisés :

« La Commune de Surgères, ainsi que la Communauté de Communes Aunis Sud souhaitent une mise à jour du règlement qui viendrait compléter ou clarifier le règlement sans en modifier la philosophie mais pour en faciliter son application ».

Les modifications souhaitées sont les suivantes :

- Concernant les climatiseurs, panneaux photovoltaïques :

Insister sur le fait qu'ils doivent être non visibles depuis l'espace public et intégrés au bâtiment.

L'objectif est aussi de mettre en adéquation les règles de la ZPPAUP avec le règlement du PLUi.

- Concernant l'isolation par l'extérieur :

Venir encadrer la pratique en proposant une règle suivant le niveau et l'époque d'immeuble concerné.

- Concernant les clôtures :

Venir compléter le règlement actuel en précisant les règles pour les nouvelles clôtures qui aujourd'hui sont absentes.

- Concernant les plans :

Volonté d'harmoniser le règlement graphique et le règlement écrit, les couleurs seront éclaircies pour une meilleure lisibilité.

- Concernant la forme du règlement :

Volonté de reprendre la forme du règlement du PLUi et d'organiser les éléments par type d'immeuble. Le contenu lui ne changera pas.

- Concernant l'annexe 1 – illustrations non réglementaires

Volonté de regrouper les illustrations non réglementaires au sein d'une même annexe plutôt qu'à l'intérieur du règlement.

- Concernant le nuancier indicatif

Volonté d'ajouter en annexe le nuancier indicatif de l'Aunis

- Concernant le glossaire :

Volonté d'ajouter de nouveaux mots au glossaire pour une meilleure compréhension, à destination des pétitionnaires.

III. LES ETAPES DE L'ELABORATION DU DOSSIER DE MODIFICATION

Cette procédure de modification a fait l'objet de plusieurs réunions de commissions de suivi dont voici le rappel :

21 Décembre 2017 - Présentation du diagnostic et des enjeux de la modification :

- Premiers retours et bilan des 10 dernières années de la « ZPPAUP »
- Perspectives et organisation des prochaines phases de travail
- Composition de la commission locale du SPR
- Questions diverses.

5 avril 2018 - Commission de suivi n°1 portant sur :

- Installation de la Commission de suivi de la modification de la ZPPAUP
- Adoption d'un règlement de fonctionnement,
- Présentation de la procédure de modification ZPPAUP et de la finalité d'un SPR
- Les bases du SPR de Surgères - la ZPPAUP
- Objectifs et nouveaux regards pour mettre en place la SPR

21 Juin 2018 - Présentation du diagnostic et des enjeux de la modification :

- Présentation des protections en cours,
- Constats et enjeux de la mise en application de la protection au sein du périmètre SPR.

21 Septembre 2018 - Commission de suivi n°2 portant sur :

- Présentation du plan de zonage,
- Présentation de la structure de règlement,
- Présentation d'un exemple de fiche bâtiment.
- Retour sur le planning des prochaines étapes

11 Février 2019 - Commission de suivi n°3 portant sur :

- Présentation des plans de zonage finalisés :
Plans de détail des différents secteurs, plans par secteur
- Présentation des fiches bâtiment
- Point planning

23 Avril 2019 - Réunion de travail avec UDAP portant sur :

- Présentation des pièces « provisoires » composant le projet SPR
Pas de changement de périmètre, par contre changements à l'intérieur du périmètre SPR prévus.

25 Juin 2019 - Réunion avec DRAC / UDAP et Communautés de Communes Aunis Sud portant sur :

- **Point sur la procédure en cours.**

A la suite de cette réunion, il est décidé de s'engager sur une modification de la ZPPAUP, outil de gestion du périmètre du SPR.

La modification est encadrée par l'article 112 de la loi LCAP dans son III qui indique que : « Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut-être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. »

9 Décembre 2019 - Réunion travail avec UDAP et Communautés de Communes Aunis Sud portant sur :

- Point procédure en cours. La Communauté de Communes (CdC), en accord avec la commune, souhaite donc entamer une modification pour une mise à jour du règlement graphique/écrit de la ZPPAUP.

16 janvier 2020 : Commission de suivi n°4 portant sur :

- Validation du règlement intérieur de la commission locale
- Proposition de modification du règlement de la ZPPAUP
- Proposition de modification des abords des monuments historiques

Réunion 12 Mars annulée, puis Interruption procédure pour cause de pandémie.

24 avril 2020 : Réunion technique entre UDAP, Communauté de Communes Aunis Sud, Ville de Surgères

- Point sur la procédure

3 Décembre 2020 - Réunion travail avec UDAP et Communautés de Communes Aunis Sud portant sur :

- Validation de la forme du règlement
- Travail sur le fond du règlement
- Présentation de points à faire évoluer sur le règlement graphique
- Point sur le calendrier à venir (prochaines échéances : mise à jour des dossiers, réunion technique, réunion commission locale, concertation)

26 Janvier 2021 - Réunion travail avec UDAP et Communautés de Communes Aunis Sud portant sur :

- Règlement modifié ZPPAUP (V1)
- Dossier PDA
- Echanges sur la concertation (organisation...)
- Calendrier 2021

24 février 2021 – Réunion DRAC, UDAP et Communauté de Communes Aunis Sud portant sur :

- Point sur la procédure et la démarche à suivre/continuer

23 mars 2021 - Réunion avec UDAP et Communauté de Communes Aunis Sud portant sur :

- Travail et échanges sur structure du règlement écrit finalisé (focus sur les clôtures)
- Présentation du règlement graphique finalisé

27 Avril 2021 – Commission de suivi n°5 portant sur :

- Présentation de la proposition du projet de modification et débats
- Rappel des objectifs de la modification de la ZPPAUP
- Nature des modifications : pièces du SPR –ZPPAUP modifiées
- Présentation des évolutions du plan
- Proposition de modification de points de règlement - **avis favorable**

29 avril 2021 - Présentation du dossier en commission urbanisme de la ville de Surgères – avis favorable

04 Mai 2021 – Présentation du projet d'arrêt du dossier en Bureau Communautaire – avis favorable

18 mai 2021 – Arrêt du projet en Conseil Communautaire - avis favorable

Juin 2021 : Début des consultations PPA – avis défavorable et réserves émises par l'UDAP et la DRAC

Septembre 2021 : Réunion DRAC, UDAP, Communauté de Communes Aunis Sud portant sur :

- Point sur le dossier avec explication des réserves émises par les services de la DRAC et UDAP sur le projet

Novembre 2021 : Réunion DRAC, UDAP, Communauté de Communes Aunis Sud, Ville de Surgères portant sur :

- Explication par la DRAC aux élus du choix de ne pas donner un avis favorable au projet de modification

Mai 2022 : 03/05 Avis CLSPR favorable

17/05 Arrêt en Conseil Communautaire

Juin 2022 : Début des consultations des personnes publiques associées

Calendrier prévisionnel :

Septembre 2022 : Début de l'enquête publique

Automne 2022 : Commission locale : présentation du dossier de modification complété et finalisé suivant les remarques du commissaire enquêteur

Automne 2022 : Accord de l'UDAP

Automne 2022 : Accord du préfet de Région

Décembre 2022 : Approbation en Conseil Communautaire

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU SPR

La Commune de Surgères, ainsi que la Communauté de Communes Aunis Sud souhaitent une mise à jour du règlement qui viendrait compléter ou clarifier le règlement sans en modifier la philosophie mais pour en faciliter son application. Les pièces suivantes du règlement de la ZPPAUP sont modifiées :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage (règlement graphique)

Les modifications souhaitées sont les suivantes :

- **Concernant les climatiseurs, panneaux photovoltaïques :**

Insister sur le fait qu'ils doivent être non visibles depuis l'espace public et intégrés au bâtiment.

L'objectif est aussi de mettre en adéquation les règles de la ZPPAUP avec le règlement du PLUi.

- **Concernant l'isolation par l'extérieur :**

Venir encadrer la pratique en proposant une règle suivant le niveau d'immeuble concerné.

- **Concernant les clôtures :**

Venir compléter le règlement actuel en précisant les règles pour les nouvelles clôtures qui aujourd'hui sont absentes.

- **Concernant les constructions neuves**

Volonté de compléter le règlement actuel en précisant les règles pour les ouvertures et les menuiseries.

- **Concernant la forme du règlement :**

Volonté de reprendre la forme du règlement du PLUi et d'organiser les éléments par type d'immeuble. Le contenu lui ne changera pas.

- **Concernant le glossaire :**

Volonté d'ajouter de nouveaux mots au glossaire pour une meilleure compréhension du règlement, à destination des pétitionnaires.

- **Concernant l'annexe 1 – illustrations non réglementaires**

Volonté de regrouper les illustrations non réglementaires au sein d'une même annexe plutôt qu'à l'intérieur du règlement.

- **Concernant le nuancier indicatif**

Volonté d'ajouter en annexe le nuancier indicatif de l'Aunis

- **Concernant les plans :**

Volonté d'harmoniser le règlement graphique et le règlement écrit, les couleurs seront éclaircies pour une meilleure lisibilité.

I. NATURE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

L'introduction a été entièrement remise à jour en prenant en compte les évolutions législatives. Il en est de même de l'article sur la cohérence avec le PLU qui a été modifié pour être en cohérence avec le PLUI approuvé en février 2020.

Dans le repérage des immeubles, ils ont été classifiés, à l'image de la rédaction du PLUI, par niveaux, sans en changer les intitulés. Cette classification simplifie le repérage et l'instruction.

- **NIVEAU 1** : IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE REPERES COMME REMARQUABLES, A CONSERVER
- **NIVEAU 2** : IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE REPERES COMME INTERESSANTS, A CONSERVER
- **NIVEAU 3** : EDIFICES POUVANT ETRE CONSERVES ET AMELIORES OU REMPLACES SITUES DANS LE SPR

De manière générale, certains points du règlement ont été modifiés ou précisés et d'autres points ont été ajoutés, venant compléter des « oublis » ou mettant à jour des problématiques nouvelles, qui n'avaient pas été intégrées lors de l'écriture du règlement initial.

1. LA FORME DU REGLEMENT

Le règlement écrit a évolué sur la forme de manière à avoir une approche thématique et non par éléments pour en faciliter la compréhension et l'instruction. Cette réorganisation du règlement permet un gain de temps à l'instruction puisque par exemple l'ensemble des règles concernant les constructions neuves sont regroupées sous un seul et même article.

Nous retrouvons les deux grandes parties :

- **Partie 1 Périmètres et généralités.** Le contenu de cette partie n'a pas évolué mis à part l'introduction qui a été mise à jour ainsi que la cohérence avec le PLUI.
- **Partie 2 Règlement.** Cette partie est divisée en 2 sous parties :
 - o **Les règles concernant le patrimoine bâti (I).** Cette sous partie est composée des articles concernant la démolition ; l'entretien, restauration, rénovation du bâti existant ; les extensions/surélévations/adjonctions du bâti existant ; les constructions neuves ; ainsi que les règles concernant le commerce/artisanat/services.
 - o **Les règles concernant le patrimoine non bâti (II).** Cette sous-partie regroupe les articles et règles pour les parcs et jardins privés ainsi que les règles concernant les espaces publics. Le contenu de cette 2^e sous-partie n'a pas évolué et n'a pas été modifiée.

Le fond n'évolue pas, chaque notion et points abordés dans le règlement de la ZPPAUP en vigueur sont conservés.

REGLEMENT ZPPAUP 2007	MODIFICATION REGLEMENT ZPPAUP 2022
1 - PERIMETRES La délimitation de la Z.P.P.A.U.P. La cohérence avec le P.L.U. 2 – REGLEMENT A. PRESENTATION GENERALE ET DEFINITIONS I - PREAMBULE II - DEFINITIONS B. RÈGLES GÉNÉRALES I - REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI Article 1 - Règles générales relatives à la démolition des immeubles existants	INTRODUCTION PARTIE 1 -PERIMETRES ET GENERALITES I.DELIMITATION DU SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) II. LA COHERENCE AVEC LE P.L.U.I III. PREAMBULE IV. DEFINITIONS PARTIE 2 - REGLEMENT I. REGLES GENERALES CONCERNANT LE PATRIMOINE BATI ARTICLE 1 – AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS AUX ABORDS D'ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

<p>Article 2 - Règles générales relatives à l'entretien et la restauration du patrimoine architectural</p> <p>Article 3 - Règles générales relatives à l'évolution du patrimoine architectural</p> <p>II - REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI</p> <p>Article 4 - Règles générales pour la préservation des jardins privés</p> <p>Article 5 - Règles générales pour la préservation des espaces publics</p> <p>III - REGLES GENERALES APPLICABLES AUX ABORDS DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES</p> <p>Article 6 - Aménagement et construction aux abords d'éléments de patrimoine protégés</p> <p>C. RÈGLES COMPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX PROJETS ARCHITECTURAUX</p> <p>I - REGLES CONCERNANT LE BATI EXISTANT, INSCRIT A CONSERVER OU NON DANS LE PLAN DE LA Z.P.P.A.U.P.</p> <p>Article 7 - L'entretien et la restauration des toitures anciennes</p> <p>Article 8 - L'entretien et la restauration des façades anciennes</p> <p>Article 9 - L'évolution des édifices anciens</p> <p>II - REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES</p> <p>Article 10 - L'implantation des constructions neuves (autres que les adjonctions aux constructions)</p> <p>Article 11 - La hauteur des constructions neuves</p> <p>Article 12 - L'aspect extérieur des constructions neuves</p> <p>III - REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES</p> <p>Article 13 - L'aménagement des devantures dans le bâti existant</p> <p>Article 14 - L'aménagement des enseignes</p> <p>IV - REGLES PARTICULIERES AUX CLOTURES SUR RUE</p> <p>Article 15 – L'entretien des clôtures existantes</p> <p>Article 16 – La réalisation de clôtures nouvelles</p>	<p>ARTICLE 2 - REGLES RELATIVES A LA DEMOLITION DES IMMEUBLES EXISTANTS</p> <p>2-1 Cas général</p> <p>2-2 Niveaux 1 et 2 : immeubles ou parties d'immeubles repérés comme remarquables et intéressants, à conserver"</p> <p>2-3 Niveaux 3 : Les édifices repérés comme pouvant être conservés et améliorés ou remplacés</p> <p>ARTICLE 3 – ENTRETIEN, RESTAURATION, RENOVATION, REHABILITATION DU BATI EXISTANT</p> <p>3-1 Cas général</p> <p>3-2 Niveau 1 : immeubles ou parties d'immeubles repérés comme remarquables, à conserver</p> <p>3-3 - Niveau 2 : immeubles ou parties d'immeuble repérés comme intéressants, à conserver"</p> <p>3-4 Niveau 3 : édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" situés dans la Z.P.P.A.U.P.</p> <p>ARTICLE 4 – REGLES CONCERNANT LES EXTENSIONS, SURELEVATIONS ET ADJONCTIONS DU PATRIMOINE EXISTANT</p> <p>4-1 Cas général</p> <p>4-2 Niveau 1 : immeubles ou parties d'immeuble, remarquables, à conserver</p> <p>4-3 Niveau 2 : immeubles ou parties d'immeubles intéressants, à conserver</p> <p>4-4 Niveau 3 - "édifices pouvant être conservés et améliorés ou remplacés" situés dans la Z.P.P.A.U.P.</p> <p>ARTICLE 5 – REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES</p> <p>5-1 Implantation des constructions neuves (autres que les adjonctions aux constructions existantes)</p> <p>5-2 Hauteur des constructions neuves</p> <p>5-3 Aspect extérieur des constructions neuves</p> <p>5-4 Traitement des éléments techniques (clim, photovoltaïque, récup eau)</p> <p>5-5 Traitement des annexes</p> <p>5-6 Traitement des clôtures</p> <p>Article 6 – REGLES PARTICULIERES AU COMMERCE, A L'ARTISANAT ET AUX SERVICES</p> <p>6-1 Aménagement des devantures dans le bâti existant</p> <p>6-2 L'aménagement des enseignes</p> <p>II. REGLES GENERALES RELATIVES AU PATRIMOINE NON BATI</p> <p>ARTICLE 7 – REGLES GENERALES POUR LA PRESERVATION DES JARDINS PRIVES</p> <p>7-1 Les parcs et jardins de qualité</p>
---	--

	<p>7-2 Les jardins familiaux des bords de la Gères</p> <p>7-3 Les espaces libres à dominante minérale</p> <p>7-4 Les espaces libres à dominante végétales</p> <p>ARTICLE 8 - REGLES GENERALES POUR LA PRESERVATION DES ESPACES PUBLICS</p> <p>8-1- Interventions sur les espaces urbains</p> <p>Glossaire des termes techniques</p> <p>Nuancier INDICATIF SPR SURGERES</p> <p>Annexe 1 Illustrations non réglementaires – explicative de la règle.</p>
--	--

2. LES REGLES CONCERNANT LES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CLIMATISEURS

La commune de Surgères et la Communauté de Communes Anis Sud souhaitent que le règlement de la ZPPAUP soit en adéquation avec le règlement du PLUI notamment en matière d'installation liée aux énergies renouvelables ; Le règlement de 2007 ne faisait pas apparaître de règles à ce sujet. Le déploiement de ces installations est de plus en plus courant. L'objectif est d'encadrer l'installation et la pose de ces appareils suivant le niveau d'immeuble concerné. Pour préserver les immeubles de niveau 1, seules sont autorisées les installations sur un bâtiment annexe et selon des conditions bien précises.

Les règles ont alors été écrites de la manière qui suit pour les bâtiments existants :

ARTICLE 3 – ENTRETIEN, RESTAURATION, RENOVATION, REHABILITATION DU BATI EXISTANT

3.2 NIVEAU 1 : IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE REPERES COMME REMARQUABLES, A CONSERVER

3.2.25.1 (nouveau) Aucun appareil de chauffage, de ventilation, ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade visible depuis l'espace public. Sur les autres façades, la teinte des dispositifs doit être en harmonie avec le support.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées, disposées en relation avec la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies (en tableau). Les dispositifs extérieurs d'alarme sont dissimulés dans la façade.

Les groupes de ventilation et les divers édicules en toiture ou en façades, doivent être masqués, intégrés à l'architecture de la construction ou intégré dans une annexe. Les groupes et blocs de climatiseurs apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés.

Les antennes paraboliques, en râtaux ou treillis, sont interdites en façade ; elles doivent être peintes de la couleur du fond sur lequel elles s'appuient et, sauf impossibilité technique, dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public.

3.2.25.2 (nouveau) Les installations liées aux énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, sont admises sur un **bâtiment annexe uniquement** selon les conditions suivantes :

- Qu'elles soient invisibles depuis l'espace public,
- Qu'elles soient parfaitement intégrées à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...).
- Qu'elles suivent la même pente que celle du toit et qu'ils soient installés en bas de celle ci
- Qu'elles ne dépassent pas 1/3 de la surface de la toiture
- Qu'elles soient de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti réfléchissant avec un cadre de coloris sombre, identiques aux tuiles ou panneaux et de finition mate.

Ces ajouts d'éléments techniques seront acceptés sous réserve de la bonne intégration architecturale et contextuelle jugée par les services compétents (instruction et bâtiments de France) L'implantation de panneaux disséminés sur la toiture sans cohérence avec les différents ouvrages de toiture -lucarnes, châssis, est interdite.

3.3 NIVEAU 2 : IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE REPERES COMME INTERESSANTS, A CONSERVER

3.3.22 (nouveau) Aucun appareil de chauffage, de ventilation, ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade visible depuis l'espace public. Sur les autres façades, la teinte des dispositifs doit être en harmonie avec le support.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées, disposées en relation avec la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies (en tableau). Les dispositifs extérieurs d'alarme sont dissimulés dans la façade.

Les groupes de ventilation et les divers édicules en toiture ou en façades, doivent être masqués, intégrés à l'architecture de la construction ou intégrés dans une annexe. Les groupes et blocs de climatiseurs apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés.

Les antennes paraboliques, en râteaux ou treillis, sont interdites en façade ; elles doivent être peintes de la couleur du fond sur lequel elles s'appuient et, sauf impossibilité technique, dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public.

3.3.23 (nouveau) Les installations liées aux énergies renouvelables sont admises. Les panneaux solaires doivent simultanément respecter les conditions suivantes :

- d'un modèle intégré dans l'épaisseur de la toiture sans saillie par rapport au plan de la couverture,
- disposés en bas de pente sur une seule rangée,
- invisibles depuis l'espace public (potentiellement sur la toiture arrière ou sur une dépendance),
- de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti réfléchissant avec un cadre de coloris sombre, identiques aux tuiles ou panneaux et de finition mate.

Ces ajouts d'éléments techniques seront acceptés sous réserve de la bonne intégration architecturale et contextuelle jugée par les services compétents (instruction et bâtiments de France) L'implantation de panneaux disséminés sur la toiture sans cohérence avec les différents ouvrages de toiture -lucarnes, châssis, est interdite.

3.4 NIVEAU 3 : EDIFICES POUVANT ETRE CONSERVES ET AMELIORES OU REMPLACES SITUES DANS LA Z.P.P.A.U.P.

3.4.21 (nouveau) Aucun appareil de chauffage, de ventilation, ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade visible de l'espace public. Sur les autres façades, la teinte des dispositifs doit être en harmonie avec le support.

En façade sur rue, seules sont autorisées les grilles de ventilation encastrées, disposées en relation avec la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies (en tableau). Les dispositifs extérieurs d'alarme sont dissimulés dans la façade.

Les groupes de ventilation et les divers édicules en toiture ou en façades, doivent être masqués, intégrés à l'architecture de la construction ou intégrés dans une annexe. Les groupes et blocs de climatiseurs apparents existants doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments ou supprimés.

Les antennes paraboliques, en râteaux ou treillis, sont interdites en façade ; elles doivent être peintes de la couleur du fond sur lequel elles s'appuient et, sauf impossibilité technique, dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public.

3.4.22 (nouveau) Les installations liées aux énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, sont autorisées si elles ne sont pas visibles du domaine public et si elles sont parfaitement intégrées à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture terrasse...).

Les panneaux solaires doivent respecter les conditions suivantes :

- Qu'ils soient invisibles depuis l'espace public,
- Qu'ils suivent la même pente que celle du toit et qu'ils soient installés en bas de celle ci
- Qu'ils ne dépassent pas 1/3 de la surface de la toiture
- Qu'ils soient de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti réfléchissant avec un cadre de coloris sombre, identiques aux tuiles ou panneaux et de finition mate.

Ces ajouts d'éléments techniques seront acceptés sous réserve de la bonne intégration architecturale et contextuelle jugée par les services compétents (instruction et bâtiments de France) L'implantation de panneaux disséminés sur la toiture sans cohérence avec les différents ouvrages de toiture -lucarnes, châssis, est interdite.

Pour les constructions neuves, la règle concernant les éléments techniques est la suivante :

5.4 TRAITEMENT DES ELEMENTS TECHNIQUES

5.4.1 (nouveau) Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade ou en toiture, visible de l'espace public, à l'exception de sorties discrètes, traitées dans la tonalité de la couverture.

Les groupes de ventilation, de climatisation et les divers édicules en toiture ou en façades vues depuis les espaces publics, doivent être masqués ou intégrés à l'architecture de la construction.

Les groupes apparents de ventilation ou de climatisation existants, vus depuis l'espace public, doivent être systématiquement intégrés aux bâtiments, déplacés ou supprimés.

5.4.2 (nouveau) Les installations liées aux énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, sont autorisées à condition si elles ne sont pas visibles du domaine public et si elles sont parfaitement intégrées à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture terrasse...).

Les panneaux solaires doivent respecter les conditions suivantes :

- Qu'ils soient invisibles depuis l'espace public,
- Qu'ils suivent la même pente que celle du toit et qu'ils soient installés en bas de celle ci
- Qu'ils ne dépassent pas 1/3 de la surface de la toiture
- Qu'ils soient de finition lisse et de teinte sombre uniforme anti réfléchissant avec un cadre de coloris sombre, identiques aux tuiles ou panneaux et de finition mate.

Ces ajouts d'éléments techniques seront acceptés sous réserve de la bonne intégration architecturale et contextuelle jugée par les services compétents (instruction et bâtiments de France) L'implantation de panneaux disséminés sur la toiture sans cohérence avec les différents ouvrages de toiture -lucarnes, châssis, est interdite.

3. LES REGLES CONCERNANT L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

L'objectif ici est de venir encadrer la pratique en proposant une règle suivant le niveau et l'année de construction de l'immeuble concerné. Les nouveaux dispositifs liés aux énergies renouvelables sont de plus en plus utilisés et il convient alors d'encadrer la pose et de l'intégrer au règlement.

Les règles ont alors été écrites de la manière qui suit pour les immeubles existants mais également pour les constructions neuves :

ARTICLE 3 – ENTRETIEN, RESTAURATION, RENOVATION, REHABILITATION DU BATI EXISTANT

3.2 NIVEAU 1 : IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE REPERES COMME REMARQUABLES, A CONSERVER

3.2.20 (nouveau) L'isolation par l'extérieur est interdite.

3.3 NIVEAU 2 : IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE REPERES COMME INTERESSANTS, A CONSERVER

3.3.17 (nouveau) L'isolation par l'extérieur ou autres vêtues rapportées, est aussi interdite sur l'ensemble des immeubles repérés au sein du périmètre SPR, quelle que soit la date de construction, sur les façades dont la modénature ou la composition ne permettent pas de recevoir un tel dispositif ou aurait pour effet « d'effacer » l'ensemble des modénatures.

Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur sera possible sur les immeubles construits après 1950, à condition que cela n'entrave ni la composition (modénature, retraits ou éléments en saillie, débord de toiture suffisant) ni l'état sanitaire de l'immeuble. Les bardages à base de PVC, plastiques, et autres matériaux brillants ou imitant des matériaux naturels sont interdits.

L'ITE ne doit pas empiéter sur le domaine public.

3.4 NIVEAU 3 : EDIFICES POUVANT ETRE CONSERVES ET AMELIORES OU REMPLACES SITUES DANS LA Z.P.P.A.U.P.

3.4.16 (nouveau) L'isolation par l'extérieur doit respecter la composition d'origine des façades. Elle ne pourra être autorisée que dans le cas d'un projet global respectant la composition architecturale d'origine. Les bardages à base de PVC, plastiques et autres matériaux brillants et peu pérennes sont interdits. *Sont autorisées* :

Pour les immeubles construits avant 1950, l'isolation par panneaux rigides de fibre de bois + enduits à base de chaux.

Pour les immeubles construits après 1950, l'isolation par panneaux rigides de fibre de bois + enduits à base de chaux, ou possibilité, sous réserve d'autorisation, de bardage bois ou de plaques de fibrociment, avec pose verticale.

L'ITE ne doit pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE 5 – REGLES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES**5.3 ASPECTS.3 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES**

5.3.8 (nouveau) L'isolation par l'extérieur est autorisée dans des proportions limitées (50% maximum de la surface des façades). Les bardages à base de PVC, plastiques et autres matériaux brillants et peu pérennes sont interdits.

L'ITE ne doit pas empiéter sur le domaine public.

4. LES REGLES CONCERNANT LES CLOTURES

L'objectif est de venir compléter le règlement actuel en précisant les règles qui aujourd'hui sont absentes pour les nouvelles clôtures. Ces nouvelles règles s'appliquent pour les immeubles existants de niveau 1, niveau 2 et niveau 3 mais également pour les constructions neuves. Les règles sont plus claires et alignées sur celles du Plui-h. Les règles distinguent bien les clôtures sur voie et emprise publiques et privées ; les clôtures en limites séparatives et limites d'urbanisation ainsi que les clôtures en zone inondable.

Extrait de la règle :

ARTICLE 3 – ENTRETIEN, RESTAURATION, RENOVATION, REHABILITATION DU BATI EXISTANT**3.2 NIVEAU 1 : IMMEUBLES OU PARTIES D'IMMEUBLE REPERES COMME REMARQUABLES, A CONSERVER**

3.2.30 (nouveau) Les clôtures nouvelles, sur espaces publics présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager alentour.

3.2.32 (nouveau) Clôtures sur voie et emprise publiques et privées : Elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur lesdites voies et seront constituées :

- Soit de murs « à l'ancienne » d'une hauteur de 1,80 m (maximum, sauf pour les piliers), ou dans l'alignement du mur ancien, existant, de la propriété voisine. Ils sont alors construits soit en pierre de taille, soit en maçonnerie enduite au mortier de chaux. Ils reçoivent un chapeau composé d'un double rang de tuiles canal (courant et couvert) calfeutré au mortier de chaux. Ils peuvent être renforcés de chaînages en pierre de taille et comporter également des piliers en pierre de taille encadrant les portails et portes.
- Soit d'un mur bahut d'environ 1 m, en pierre de taille ou en maçonnerie enduite au mortier de chaux couvrant, avec chapeau en pierre de taille ou enduit. Ce muret est surmonté d'une grille d'environ 1 m de haut, toujours plus haute que le muret, à simple barreaudage vertical en fer forgé. Le tout ne dépassant pas 1,8 mètre. Les piliers supportant les portails sont également en pierre de taille ou en maçonnerie enduite.

3.2.33 Il pourra être autorisé ou imposé une clôture d'une hauteur de 1,8 m et plus pour des raisons de cohérence de rythmes urbains et architecturaux. Par exemple, si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant, ou dans les zones soumises aux nuisances sonores, les clôtures en

bordure de voies pourront être composées d'un mur en maçonnerie d'une hauteur de 2,50 m maximum. Dans ce cas, Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites au mortier de chaux sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays

3.2.34 (nouveau) Clôtures sur limites séparatives : (fond de parcelle ou limite latérale). Elles seront constituées :

-Soit de murs à l'ancienne d'une hauteur de 2,00 m maximum, construits soit en pierre de taille, soit en maçonnerie enduite au mortier de chaux.

-Soit d'un grillage, non rigide, d'une hauteur maximum de 2,00 m;

-Soit d'une clôture végétale doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 2,00 m.

En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), les clôtures seront végétales, constituées par des haies d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètre de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

❖ CLOTURES EN ZONES INONDABLES

3.2.36 (nouveau) Les murs en maçonnerie comme décrits précédemment seront munis, en pieds, de barbacanes – tubes ou ouvertures verticales en pied de mur pour faciliter l'écoulement des eaux. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

5. LES REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS NEUVES

L'objectif de ces nouveautés concernant les constructions neuves et de venir compléter le règlement actuel en prenant des règles concernant les ouvertures et les menuiseries.

❖ OUVERTURES

5.3.9 (nouveau) Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les baies vitrées (fenêtre de largeur supérieure à 1.2 mètre) sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

❖ MENUISERIES

5.3.10 (nouveau) D'autres matériaux que le bois sont admis à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries. Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées excepté la gamme des gris et taupe. (cf annexe nuancier)

5.3.11 (ancien 12.5) Sont interdits les volets roulants, les volets et contrevents en P.V.C.

5.3.12 (nouveau) Les portes d'entrées sont en bois ou en métal de modèle traditionnel, pleines ou semi vitrées et peintes.

5.3.13 (nouveau) Les portes sectionnelles sont proscrites car elles présentent un aspect trop industriel. Elles seront remplacées par une porte coulissante, basculante ou pliante.

6. LE GLOSSAIRE

La commune de Surgères ainsi que la Communauté de Communes Aunis Sud souhaitent que le règlement soit lisible et compréhensible pour les pétitionnaires, il y a donc eu une volonté d'ajouter de nouvelles définitions au glossaire pour une aide à la compréhension du règlement.

Les mots sont les suivants :

-**Garde-corps, garde-fou** : barrière basse dispositif de prévention des chutes.

-**Chaînage** : éléments métalliques transversaux consolidant un mur avec baies. Cadre d'armatures horizontales et verticales du béton. Partie rigidifiant horizontale et verticale de mur en appareil de brique ou pierre taillée.

-**Bas-relief** : sculpture dont le sujet en faible saillie ne se détache pas du fond

-**Moulure** : ornement en long d'ouvrage, en creux ou en reliefs de sections constantes.

-**Linteau** : pierre massive, poutre bois ou acier ou béton, partie de baie support horizontal supérieur du mur.

-**Persienne** : contrevent (extérieur) ou volet (intérieur) de fenêtre à claire-voie.

-**Porte cochère** : porte haute à double battant.

-**Allège** : partie maçonnée basse sur laquelle s'appuie une fenêtre, minceur sur un mur épais.

-**Contrevent** : panneau opaque de fermeture de baie (fenêtre, porte, etc.) posé en extérieur du bâtiment. Pièce de bois oblique solidarissant panne faîtière et poinçon de ferme.

-**Mur bahut** : Muret servant à supporter un élément architectural (grille, barreaudage...)

-**Barbacanes** : Ouverture étroite dans un mur de soutènement pour faciliter l'écoulement des eaux

-**Mur de soutènement** : mur de rétention de terrain, massif vertical ou avec fruit, massif à gradins, paroi béton à tirants ancrés.

7. ANNEXE 1 – ILLUSTRATION NON REGLEMENTAIRE

L'annexe 1 reprend les illustrations non réglementaires qui étaient présentes dans le corps du règlement de 2007. Il a été choisi de les regrouper et de les placer à la fin du règlement en annexe 1 contrairement à la version de 2007 où les illustrations étaient présentes entre les articles du règlement.

Les illustrations du règlement de 2007 ont toutes été reprises. Elles sont là pour expliquer la règle. Aucune nouveauté.

8. NUANCIER INDICATIF













Certains articles du règlement font références au nuancier de l'Aunis. Ce dernier a été ajouté à la fin du règlement comme références données à titre indicatif. On y retrouve les nuances pour les enduits, les menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrées, grange et garage) et ferronneries (grilles et portail).

II. NATURE DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le périmètre et le repérage des bâtiments est inchangé. La légende de la ZPPAUP est identique. La modification concerne uniquement les couleurs du règlement graphique qui ont été éclaircies. Sur la légende 2022 a été ajouté le rond vert : *plantations existantes à maintenir, entretenir et renouveler avec les mêmes essences locales...* Ce symbole est présent sur le règlement graphique de 2007 mais n'apparaissait pas sur la légende 2007. L'erreur a donc été rectifiée.

Légende ZPPAUP 2007

LEGENDE

- 
-  Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
 -  Limites et numéros de sections cadastrales
 -  Site classé
 -  Monument historique classé ou inscrit
 -  Immeuble ou partie d'immeuble remarquable à conserver dont la démolition ou la modification est interdite
 -  Immeuble ou partie d'immeuble Intéressant à conserver
 -  Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé
 -  Parcs et jardins de qualité
 -  Jardins familiaux des bords de Gères
 -  Espaces urbains de qualité
 -  Murs de qualité
 -  Eléments de petit patrimoine de qualité (portails et puits)

Légende SPR-ZPPAUP 2022

LEGENDES

-  Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
-  Site classé
-  Monument historique classé ou inscrit
-  Niveau 01 : Immeuble ou partie d'immeuble remarquable à conserver dont la démolition ou la modification est interdite
-  Niveau 02 : Immeuble ou partie d'immeuble intéressant à conserver
-  Niveau 03 : Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé
-  Parcs et jardins privés remarquables
-  Jardins familiaux des bords de Gères
-  Espaces urbains de qualité
-  Murs de qualité
-  Eléments de petit patrimoine de qualité (portails et puits)
-  Plantations existantes à maintenir, entretenir et renouveler avec les mêmes essences ou des essences similaires d'origine régionale