

DISPOSITIONS GENERALES

1 - LEGISLATION

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de la protection des Monuments Historiques et de leurs abords, conformément à :

- la loi du 31 Decembre 1913 (art. 13 bis et 13 ter)
- la loi du 7 Janvier 1983 relative à la repartition des competences entre les Communes, les Departements, les Regions et l'Etat, qui a crée dans ses articles 69 à 72 la procédure des Z.P.P.A.U., précisée par les décrets N° 84.304 et 84.305 du 25 Avril 1984 et la circulaire N° 85.45 du 1er Juillet 1985.

"La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine negociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément delimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques".

- La loi validée du 27 Septembre 1941, la loi du 15 Juillet 1980 et le décret 86.192 du 5 Février 1986 concernant plus particulièrement l'archéologie.

"L'élaboration d'une Z.P.P.A.U. doit être l'occasion d'une meilleure prise en compte des contraintes archeologiques : elle peut permettre la mise au point, à l'avance, de modalités d'action permettant le respect des vestiges ou reperes déjà mis au jour ou appelés à l'être et, d'une manière generale, la prise en compte de tous les enseignements tirés des vestiges archeologiques ou historiques".

2 - CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Les prescriptions contenues dans la Z.P.P.A.U. définissent un cadre general à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Batiments de France et après lui de l'Autorité competente pour délivrer un permis de construire.

"Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient, s'imposent en effet aussi bien à l'Architecte des Batiments de France qu'au Maire et à l'Autorité competente pour délivrer les autorisations.

L'Architecte des Batiments de France conserve donc un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce désormais en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme".

3 - PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de demolir, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme est exigé dans les zones de protection. Comme le permis de construire, le permis de demolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Batiments de France.

LISTE DES IMMEUBLES PROTEGES
AU TITRE DE LA LEGISLATION
SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET SUR LES SITES

(les numéros de parcelles cadastrales sont à vérifier)

AVRILLE

- Bois du Fourgon, parcelle N° 568, section B du cadastre : menhirs N° 1, 2, 3.
- Pièce du Devant, parcelle N° 565, section B du cadastre : menhir N° 4
- Pièce du Rocher, parcelle N° 397, section A du cadastre : menhir N° 5.
- Champ de la Pierre, parcelle N° 1133, section A du cadastre : menhir N° 6.
- Champ de la Pierre, parcelle N° 824, section A du cadastre : menhir N° 7.
- La Boilière, parcelle N° 218, section B du cadastre : menhir N° 8.
- Bourg Jardin, parcelle N° 780, section A du cadastre : menhir N° 9.

Ces 9 menhirs sont classés Monuments Historiques sur la liste de 1887.

- Pierre Branlante, lieu-dit "Le Grand Jardin", parcelle N° 354, section A du cadastre ; classé Monument Historique sur la liste de 1887.
- Fontaine Saint Gre et bassin qui en reçoit les eaux, parcelle N° 222, section B du cadastre ; site classé le 4 Mai 1934
- Château de la Guignardièrre, classé Monument Historique le 28 Décembre 1978.

LE BERNARD

- Dolmen dit de la "Frebouchère", lieu-dit "Champ de l'Aire", parcelle N° 437, section B du cadastre ; classé Monument Historique sur la liste de 1887.
- Dolmen dit de "la Pierre Folle", du Plessis-du-Bernard ; classé Monument Historique le 6 Novembre 1929.
- Les deux menhirs du Plessis ; Inventaire des Monuments Historiques du 6 Octobre 1936
- Dolmen dit "de la Cour du Breuil", parcelle N° 53, lieu-dit "La Cour", section Z0 du cadastre ; classé Monument Historique le 21 Mars 1978.
- Tour gallo-romaine, au lieu-dit "Le Breuil" ; inventaire des Monuments Historiques du 7 Mars 1935
- Eglise ; Inventaire des Monuments Historiques du 12 Février 1927

LONGEVILLE

- Eglise ; Inventaire des Monuments Historiques du 12 Février 1927

PERIMETRE ARCHEOLOGIQUE

Caractère de la zone

Ce périmètre concerne toutes les parcelles cadastrales devant contenir des vestiges archéologiques repérés, cités dans la liste d'Inventaire et décrits dans les fiches d'analyse jointes au dossier. Ce périmètre renferme non seulement les terrains supportant des monuments encore visibles mais aussi ceux où des monuments ont existé et dont le sous-sol peut encore s'avérer intéressant.

"Une Z.P.P.A.U. ... peut permettre la mise au point, à l'avance, de modalités d'action permettant le respect des vestiges ou repères déjà mis au jour ou appelés à l'être". (circulaire ministérielle N° 85-45).

En pratique, ce périmètre détermine des zones où des fouilles archéologiques risquent d'être entreprises et aucune transformation du sol ne doit les entraver.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- toutes les constructions,
- les travaux de surface nécessitant des fondations (voirie, parking, tennis...)
- tous les travaux de nivellement, de terrassement, d'affouillement, d'exhaussement, de déroctage et dynamitage.

D'une manière générale tous les travaux susceptibles de modifier l'état actuel des lieux décrits dans les fiches d'analyse jointes.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation

Certains travaux pourront être autorisés sous réserve de l'accord préalable du Directeur des Antiquités Préhistoriques ou Historiques et de l'Architecte des Bâtiments de France, dans la mesure où une enquête archéologique aura été menée préalablement ou pourra l'être pendant les travaux.

Les cas éventuellement concernés sont principalement :

- Les travaux liés à la mise en valeur archéologique d'un site,
- les travaux de modification ou d'extension des exploitations agricoles,
- les travaux exceptionnels de gestion et de mise en valeur des fonds ruraux tels que dessouchage et plantation sous-solage drainage des terrains, curage des ruisseaux forages...

N.B. : Tous les travaux annuels d'exploitation des terrains agricoles sont évidemment autorisés

PERIMETRE PAYSAGER A CARACTERE NATUREL

Protection des abords des monuments ou des sites hors des zones urbanisées.

Caractères de la zone

Ce périmètre a pour but principal de garantir l'unité paysagère des sites contenant les vestiges et monuments préhistoriques ou historiques, cités dans la liste d'Inventaire et décrits dans les fiches d'analyse jointes au dossier.

Il permet aussi de surveiller l'évolution des terrains qui renferment vraisemblablement des vestiges de monuments sans que ceux-ci puissent être localisés actuellement.

Par extension, ce périmètre concerne des bâtiments isolés repérés dans l'inventaire qui sont ainsi soumis au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre des permis de construire et du permis de démolir.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- les constructions de toute nature qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou touristique.

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation

Peuvent être admis, après autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France :

- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation des terres agricoles.
- les aménagements et constructions liées à la mise en valeur archéologique ou simplement touristique d'un site.
- les modifications et extensions des constructions existantes.
- les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme d'utilité publique

N.B. : Tous les travaux annuels d'exploitation des terrains agricoles sont évidemment autorisés.

PERIMETRE PAYSAGER A CARACTERE URBAIN

Protection des abords des monuments ou des sites en zone urbanisee ou urbanisable.

Les dispositions qui suivent se réfèrent à l'analyse urbaine et architecturale du rapport de présentation.

. Caractère de la zone :

Ce type de périmètre concerne des sites déjà construits, considérés comme importants pour la mise en valeur des monuments figurant dans l'inventaire joint. Ils présentent souvent, en eux-mêmes, un intérêt architectural et urbain que le règlement qui suit s'efforce de préserver.

Par extension, ces perimetres incluent des terrains actuellement libres, mais urbanisables, situés en vue directe des monuments.

L'ensemble des permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, il en est de même, des projets d'urbanisation des terrains encore libres.

. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdite ou soumise à des conditions spéciales :

Il n'est pas prévu de règles autres que celles du POS. Cependant l'Architecte des Bâtiments de France pourra interdire toutes constructions ou aménagements dont la nature ou l'aspect s'avère incompatible avec la mise en valeur du site ou des monuments concernés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLICS

1/ Les constructions seront édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

2/ Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1/ ci-avant sont possibles :

a) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.

b) Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une superficie supérieure à 2 000 m² et une façade sur rue au moins égale à 40 m.

c) Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

1/ Sur une profondeur maximale de 10 m, qui constitue la zone d'implantation du corps principal de la construction avec possibilité d'étage, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Cependant, sur les terrains ayant une façade sur rue de plus de 10 m, (ou s'il ne peut y avoir d'autre accès pour le jardin), les constructions peuvent être édifiées en mitoyenneté d'un seul côté, mur et portail de clôture assurant la continuité du bâti.

En cas de percement d'ouverture sur cette marge latérale, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

2/ Au-delà de cette profondeur de 10 m, de façon à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins :

a) les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

b) toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives si la hauteur mesurée au droit de ces limites est inférieure à 3,50 m ou si le projet de construction jouxte des constructions existantes de valeur ou en bon état, d'une hauteur au moins égale, ou s'il existe sur les terrains voisins une convention de cour commune passée par acte authentique ou si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 m peut être imposée entre deux constructions.

EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de maximum à l'emprise au sol.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs de façades, ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées pourront être imposées en fonction du projet proposé, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

1/ Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures est de 6 m

La hauteur du faitage mesurée dans les mêmes conditions ne pourra dépasser 8 m.

Dans le périmètre du bourg de Longeville, les hauteurs maximales sont 8 m à l'égout et 10 m au faitage.

2/ Hauteur relative

a) par rapport à l'alignement

- la hauteur des façades doit être inférieure à la largeur de la voie existante modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.

ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions qui suivent sont destinées à maintenir ou à reconstituer le caractère original des constructions existantes. Les illustrations qui les accompagnent concernent donc principalement les cas de transformation ou de réhabilitation de ces constructions.

Pour la conception de nouveaux bâtiments, elles devront servir de références en respectant plus l'esprit que la lettre. Toutefois toutes les constructions respecteront obligatoirement les règles concernant les matériaux de façade, les toitures et la gamme de coloration.

Dans tous les cas, la prise en compte de l'existant et de l'environnement est indispensable.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être envisagées en fonction du programme, du terrain ou des particularités du voisinage.

1/ VOLUMES

Les volumes seront simples et en continuité avec le bâti avoisinant.

Les raccords entre volumes se feront selon la logique de couverture en tuiles "tige de botte", c'est à dire en évitant le plus possible les noues.

2/ TOITURES

Elles seront de préférence à deux pentes avec un faitage parallèle au plus grand côté sans déborder sur les pignons. Les toitures à une pente sont admises lorsqu'elles sont adossées à un mur mitoyen ou à une autre construction.

La pente de la couverture sera de l'ordre de 25 % avec un maximum de 35 %.

Elles seront réalisées en tuiles canal dites "tige de botte", de teinte claire, à l'exclusion de toute teinte uniformément rouge ou blanchie artificiellement et de toute teinte brune.

Les croupes seront autorisées aux angles des rues, en cas de maison isolée ou en retrait.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. La pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %. Les couvertures en ardoises existantes doivent être maintenues lorsqu'elles correspondent aux caractères de la construction.

3/ CORNICHES

Elles pourront être réalisées soit par assemblage de briques et de tuiles (génoise), soit en pierre selon les profils traditionnels et par assimilation en mortier ou en béton ; le profil pourra en être simplifié mais il en respectera les proportions.

Dans tous les cas de toits en tuiles, le débord sera inférieur à 20 cm. L'égout sera de préférence encasté dans la corniche avec habillage en tuiles.

4/ SOUCHES DE CHEMINEES

Elles doivent être rectangulaires et massives et être au plus près du faitage.

5/ OUVERTURES

Quand les ouvertures sont visibles des voies, elles seront rectangulaires et verticales. Les proportions hauteur/largeur seront de l'ordre de 1/2. Le dessin des menuiseries devra découper des vitrages carrés ou rectangulaires, le plus grand côté étant vertical.

6/ MURS ET ENDUITS EXTERIEURS

Ceux-ci seront soit en pierres montées à joints pleins, soit en enduit de mortier lissé à la truelle et peint, soit en enduit de mortier de chaux grasse ou autre mortier coloré dans la masse.

Les soubassements pourront recevoir une teinte plus foncée.

Des bandeaux peuvent être réalisés autour des fenêtres et le long des chaînages verticaux et horizontaux.

Les bardages foncés pourront être admis.

En cas de ravalement, les éléments de pierre de taille seront soigneusement nettoyés et rejointoyés. Cependant les procédés de sablage et de grattage sont prohibés pour préserver la longévité de ces éléments.

7/ TEINTES

Les menuiseries : ouvertures et volets de bois seront obligatoirement peints.

Les teintes préférentielles sont :

- pour les menuiseries : le blanc, les gris, les verts, les bleus
- pour les murs : le blanc, les beiges, les roses.

Les tuiles et les briques seront de teinte claire.

8/ SOUS SOLS

Ils seront en général enterrés en totalité, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est sensiblement horizontal ou à faible pente.

9/ CLOTURES

Les clôtures seront minérales ou végétales ; elles devront être composées en harmonie avec les constructions existantes.

a) clôtures sur la voie

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres apparentes soit enduites ou peintes en accord avec la façade.

Elles feront un minimum de 20 cm d'épaisseur. Leurs formes seront simples.

Elles pourront être complétées par une grille simple ou une haie ; en aucun cas par un grillage apparent.

Leur hauteur sera étudiée en harmonie avec celles du voisinage. Elle ne pourra cependant pas excéder 1,80 m.

b) clôtures entre voisins

Une clôture en maçonnerie conforme à celle de l'alinéa précédent pourra être réalisée à l'initiative de l'un des voisins jusqu'à une hauteur de 1,80 m. D'autres dispositions pourront être envisagées avec l'accord des deux parties.

10/ VITRINES ET ENSEIGNES

Les vitrines devront être clairement intégrées dans la composition de façade.

En cas de réaménagement d'une construction existante, les nouvelles baies devront respecter les aplombs et les axes de percement des étages.

Le nu de mur de façade devra rester apparent jusqu'au sol sur une largeur de 50 cm minimum, de part et d'autre des vitrines.

Les enseignes pourront :

- soit être intégrées dans la surface de la vitrine.
 - soit être réalisées en petits éléments se détachant directement sur l'enduit de façade
- Dans ce cas les dimensions de l'ensemble ne pourront pas dépasser celles des fenêtres en hauteur et en largeur.

Les enseignes "drapeaux" seront autorisées si elles sont de dimensions modestes et constituées d'éléments découpés, éventuellement fixes sur un support transparent. Les caissons lumineux perpendiculaires aux façades sont interdits.