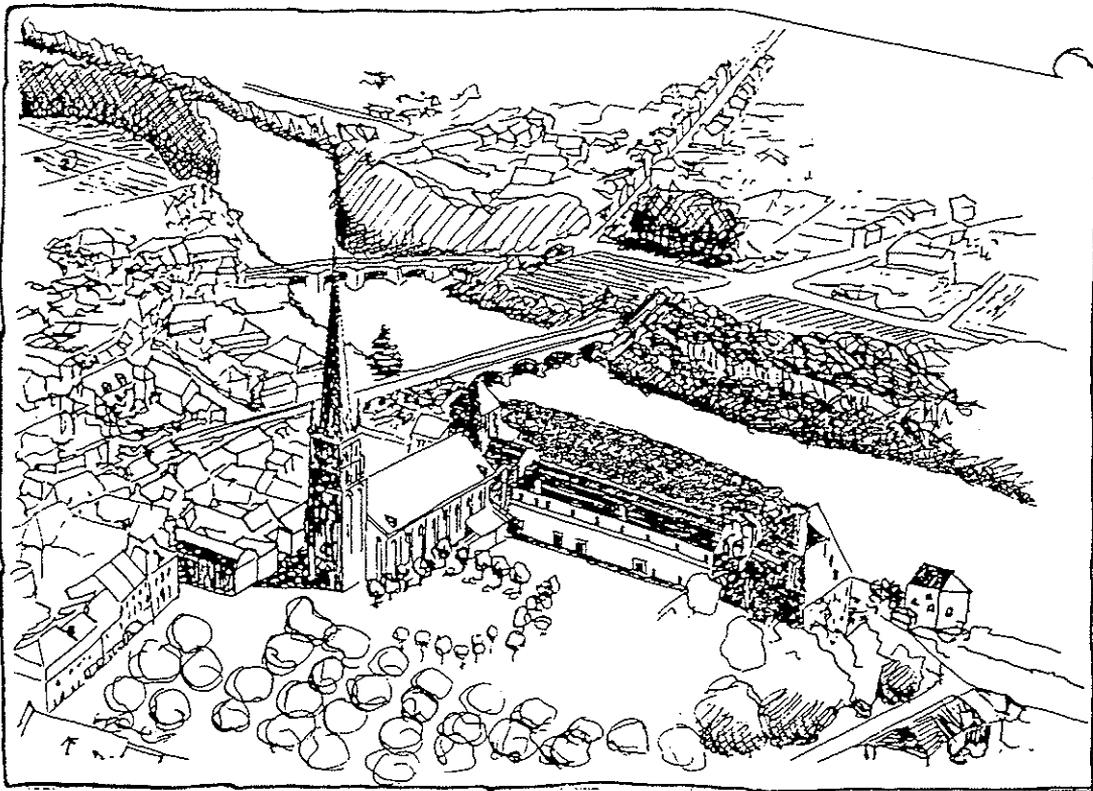


Copie

Département de la Vienne  
Commune de Saint-Savin-sur-Gartempe

# Z. P. P. A. U.

Zone de Protection du Patrimoine  
Architectural et Urbain



REGLEMENT

*janvier 1993*

Fernand GOMEZ architecte 13, rue des Lys 31830 PLAISANCE-DU-TOUCH tél. 61.86.34.96

---

# SOMMAIRE

---

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

## TITRE II REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE D'APPROCHE

- 2-1 caractère de la zone
- 2-2 constructibilité
- 2-3 aspect extérieur
- 2-4 clôtures

## TITRE III REGLES APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE URBAIN

- 3-1 caractère de la zone
- 3-2 stratégie de protection-hiérarchie architecturale
- 3-3 Intervention sur les immeubles "d'intérêt architectural" : (catégories 2-2 et 2-3)
- 3-4 intervention sur les autres constructions: (catégorie 2-4) et constructions neuves
- 3-5 façades commerciales
- 3-6 murs de clôture
- 3-7 interventions sur les espaces publics

---

## TITRE I

---

### DISPOSITIONS GENERALES

\* En application de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages;

\* en application de la loi 83-8 du 7 janvier 1983, chapitre VI "de la sauvegarde du patrimoine et des sites" et du décret 84-304 du 25 avril 1984 "relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain";

le présent règlement énonce des règles générales et particulières qui sont applicables à l'intérieur de la zone de protection et des parties de zones, en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture et l'urbanisme.

1- L'objet du présent texte est de régler les possibilités d'évolution des différentes parties de zones ainsi que la zone elle-même.

2- Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect extérieur des immeubles compris à l'intérieur du périmètre de la zone de protection sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité compétente en matière de permis de construire après "Avis Conforme" de l'Architecte des Bâtiments de France :

Service Départemental de l'Architecture de la Vienne  
15, rue Arthur Ranc  
86020 Poitiers

Nota : L'autorisation doit être obtenue AVANT l'engagement des travaux, après consultation préalable - conseillée - du service mentionné ci-dessus (téléphone 49 55 63 25).

3- Servitudes d'utilité publique :

- les monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, demeurent soumis à leur propre législation selon la loi du 31 décembre 1913 et décrets suivants;

---

## TITRE I

---

- il n'est pas admis d'installer des campings, ni des dépôts d'ordures dans la zone de protection;

- conformément à la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 (article 7), il en est de même de toute publicité, sauf s'il est établi une "Zone de Publicité Restreinte" dans les conditions prévues aux articles 7, 9, 10 et 11 de cette loi;

- les panneaux de signalisation (monuments, ruines, équipements, ...) devront être uniformisés ou faire partie d'un projet d'ensemble de signalétique au niveau de la commune, du canton, du SIVOM ou du département.

4- Le Plan d'occupation des sols (P.O.S.) : Les dispositions de la Z.P.P.A.U. ont valeur de servitude d'utilité publique. Elles s'ajoutent aux dispositions du P.O.S. et se substituent à elles lorsqu'elles leur sont contraires.

5- Les Sites : Ces dispositions suspendent les effets du site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 (art. 4) pour les parties qui s'y trouvent englobées, mais sont sans effet sur les périmètres des édifices protégés implantés en dehors de la Z.P.P.A.U. (église de Saint-Germain et partie du vieux pont situé dans la commune de Saint-Germain).

6- Contenu du dossier de Z.P.P.A.U. : La zone de protection du patrimoine architectural et urbain de Saint-Savin se présente sous la forme d'un document comprenant :

a) un rapport de présentation qui énumère d'une part les caractères des paysages et formes urbaines ainsi que les qualités du bâti, d'autre part des possibilités de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine local;

b) un plan d'ensemble à l'échelle 1/1000°;

c) un règlement comportant des prescriptions et moyens de faire liés aux caractères des lieux considérés.

---

## TITRE II

---

### REGLES APPLICABLES DANS LA ZONE D' APPROCHE

#### 2-1 caractère de la zone :

C'est une zone de transition entre un secteur d'extension pavillonnaire située au nord et l'ensemble urbain du bourg ancien de Saint Savin. C'est une zone hétérogène composée à la fois d'un faubourg en ordre continu (de densité moyenne) (UB), de vastes parcelles à vocation d'activités ou d'habitat (UD) et de zones naturelles (NC, ND, ...) en bordure de la Gartempe. L'ensemble présente un caractère de faible densité à dominante naturelle à préserver. Des cônes de vue particulièrement sensibles et à préserver sont signalés sur le plan.

#### 2-2 constructibilité :

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) devra prévoir des types d'occupation et des règles de construction (densité, implantation, hauteur) compatibles avec la dominante naturelle qui caractérise cette zone. La voirie nouvelle et les lotissements pourront être interdits s'ils sont de nature, par leur importance, à porter atteinte à la qualité du paysage.

#### 2-3 aspect extérieur :

\* volumétrie : les volumes seront simples, un seul corps de bâtiment avec éventuellement une ou deux adjonctions de moindre importance;

\* toitures : les toitures en terrasse sont interdites. Les toitures seront, de préférence, à deux pentes avec faitage dans le sens de la longueur du bâtiment principal;

\* pentes : les pentes seront inférieures à 35% (tuiles "tiges de bottes"), ou supérieures à 80% (ardoises ou tuiles plates);

\* enduits : les enduits de murs seront de teinte naturelle, chaux et sables locaux;

---

## TITRE II

---

\* couvertures :

- bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux : les couvertures seront couleur terre cuite naturelle pour les pentes faibles et couleur ardoise ou couleur tuile plate pour les pentes fortes (cf. ci-dessus § pentes);

- habitations, hébergement, activités libérales :

+ pentes faibles : tuiles canal anciennes, de tons mêlés s'harmonisant avec la dominante des toitures anciennes en terre cuite naturelle;

+ pentes fortes (préférables) : petites tuiles plates (72 à 45 au m<sup>2</sup>) couleur terre cuite ancienne;

+ mansard : terrasson (cf. pentes faibles); brisis, en ardoises ou petites tuiles plates (cf. pentes fortes).

2-4 clôtures :

Les murs de clôture neufs devront être bâtis en moellons de pierre avec chaînes en pierre de taille (h = 33 cm) aux angles et aux extrémités. Le couronnement sera traité en tuiles plates posées en bâtière, en pierres plates d'épaisseur 12 cm minimum, en chaperon arrondi avec ou sans cordon. Dans le cas de parcelles importantes les murets encadreront le portail et pourront être prolongés de haies vives de feuillus d'essences locales : troène, charmille, noisetier, buis, cotoneaster, ... (pas de thuya).

## REGLES APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE URBAIN

### 3-1 caractère de la zone :

C'est la zone "patrimoniale" : elle regroupe tous les éléments protégés au titre des Monuments Historiques sur la commune de Saint-Savin et le Site Inscrit, mais également, tous les immeubles d'intérêt architectural qui constituent un cadre homogène à préserver et à mettre en valeur.

### 3-2 stratégie de protection-hiérarchie architecturale :

Tous les immeubles de la zone ont été classés en cinq catégories :

3-2.1 immeubles classés M.H. ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire

3-2.2 immeubles d'intérêt architectural, et éléments isolés (repérés ★ )

3-2.3 immeubles constitutifs de l'ensemble urbain cohérent

3-2.4 immeubles indifférenciés pouvant être modifiés ou remplacés

3-2.5 immeubles (ou parties) dont la démolition sera exigible lors de travaux les concernant ou lors de changement d'affectation.

### 3-3 Intervention sur les "immeubles d'intérêt architectural" et sur les "immeubles constitutifs de l'ensemble urbain": (catégories 2-2 et 2-3)

3-3.1 démolitions et modifications : les modifications et les démolitions qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur architecturale ou paysagère seront interdites;

3-3.2 surélévations : interdites sauf si elles sont justifiées par une amélioration esthétique appréciée par l'Architecte des Bâtiments de France (A.B.F.);

3-3.3 éléments architecturaux : l'ordonnancement des façades, le rythme des percements, les modénatures (1) seront conservés. Les

---

## TITRE III

---

perçements nouveaux seront proscrits sauf s'ils permettent ou tentent un rééquilibrage dans la composition d'une façade.

### 3-3.4 toitures :

Les matériaux de couverture d'origine et leur mise en œuvre devront être conservés ou restaurés.

La création de lucarnes est interdite sauf si elle reprend les proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence sans perturber l'ordonnement des façades. Les châssis de toits type "velux" ou similaire sont interdits s'ils sont visibles de la rue.

Les gouttières seront réalisées exclusivement en zinc naturel ou prépatiné (voire en cuivre); le PVC et l'aluminium sont interdits.

Les souches anciennes de cheminée seront restaurées à l'identique.

Les nouvelles souches de cheminée seront doublées en briques pleines rejointées ou en éléments creux (ép. minimum 10 cm) obligatoirement enduits de même teinte que les façades.

### 3-3.5 façades :

\* matériaux apparents et couleur : les façades seront conservées dans la vérité des matériaux mis en œuvre, on préservera les éléments en pierre apparente éventuellement badigeonnées au lait de chaux mais jamais peintes. En revanche, les façades conçues primitivement pour recevoir un enduit ne pourront en aucun cas être dégarnies. Toute opération de ravalement ou de peinture de menuiseries extérieures, sur rue ou sur cour, sera soumise à une demande d'autorisation préalable auprès de la Mairie qui saisira l'A.B.F. pour avis conforme.

\* percements : les percements autorisés tels que réouverture d'anciens percements condamnés (ou rééquilibrage) devront se faire dans les proportions, en harmonie, avec des ouvrages analogues. Ils devront recevoir un entourage en pierre de taille (ou en bois dans les façades à colombage).

\* menuiserie : les réfections, restaurations et création de menuiseries seront réalisées en bois dur. La partition des carreaux devra

(1) modénature : effet obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration. La modénature est dite accentuée quand les profils créent de grands contrastes de saillies et de retraits; elle est dite atténuée dans le cas contraire (Vocabulaire de l'architecture par J.M. Pérouse de Montclos; Paris, Imprimerie Nationale, 1972).

---

## TITRE III

---

être en harmonie de style et de dimension avec le reste de la façade. Les volets ne seront autorisés que sur les façades en comportant à l'origine, ils seront exclusivement réalisés en bois et peints, de même que les croisées. Les tons de peinture seront définis en accord avec l'A.B.F.

\* ferronnerie : dans le cas de réfection, garde-corps, grilles de porte, de clôture ou de protection, feront l'objet d'un projet soumis à accord préalable. L'aluminium est proscrit. Les ferronneries existantes anciennes devront être conservées, entretenues ou restaurées. Elles devront être de la teinte du fer forgé brut ou peintes de ton très foncé.

### 3-3.6 bâtiments et constructions annexes :

Ces édifices, aussi secondaires soient-ils, seront constitués de matériaux identiques ou en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

3-3.7 éléments isolés d'intérêt (signalés ★ sur le plan) : ils seront conservés et restaurés à l'identique.

### 3-4 intervention sur les autres constructions (catégorie 2-4) et constructions neuves :

#### 3-4.1 démolition :

Le permis de démolir est obligatoirement requis. La démolition d'immeubles ou de clôtures sans reconstruction pourra être assortie de prescriptions particulières (conservation d'une partie de l'immeuble, remise en état des parties dénudées par la démolition) afin de préserver ou d'assurer la cohérence du tissu urbain.

#### 3-4.2 implantation :

Les immeubles neufs seront implantés à l'alignement des voies publiques, privées et des places. Il pourra être dérogé à cet alignement dans les cas suivants :

\* un édifice contigu lui-même situé en recul mérite d'être mis en valeur en conservant ce même recul pour le nouvel immeuble;

\* un ensemble bâti présente une perspective remarquable, ou un édifice contigu présente des détails architecturaux de qualité (fenêtre d'angle, niches, sculptures ...) qui nécessitent pour en conserver la perception visuelle, un recul de la construction nouvelle;

\* l'alignement est déjà matérialisé par des ouvrages annexes de

---

## TITRE III

---

qualité tels que des murs de pierre, un portail, un porche, un ou deux pavillons, un talus planté, une clôture végétale, qu'il y a lieu de préserver.

Les constructions, immeubles ou clôtures seront implantées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre. Il pourra cependant être envisagé des ruptures de continuité dans les cas suivants :

+ un point de vue, une perspective remarquable, ou un bâti de qualité nécessitent un dégagement visuel;

+ l'étude de la structure du parcellaire peut mettre en évidence l'intérêt d'ouvrir ou de restituer des passages le long des limites séparatives;

+ la continuité est déjà assurée par un ensemble végétal méritant d'être préservé.

### 3-4.3 hauteur des bâtiments :

Les hauteurs au faîtage et à l'égout des immeubles nouveaux ou des surélévations seront voisines (à cinquante centimètres près en plus ou en moins) de celles de l'immeuble le plus proche considéré comme immeuble d'intérêt architectural ou constitutif de l'ensemble urbain (catégories 2.2 et 2.3).

### 3-4.4 volumétrie :

La volumétrie des immeubles sera en harmonie avec les bâtiments proches repérés au plan comme ayant un intérêt architectural ou participant à une suite de façades homogènes. L'échelle du parcellaire sera maintenue voire remise en évidence.

### 3-4.5 toiture :

Les pentes des toitures s'accorderont avec celles des immeubles voisins. Les lucarnes éventuelles devront tenir compte par leur dessin, leurs proportions et leur nombre, du gabarit du bâtiment, et participer au rythme et à l'ordonnancement des façades en harmonie avec les immeubles voisins. Les toitures en terrasse sont interdites, sauf terrasses accessibles s'harmonisant ou en continuité avec d'anciennes balustrades existant alentour. Les châssis de toits type "velux" ou similaire sont interdits s'ils sont visibles de la rue.

Les gouttières seront réalisées exclusivement en zinc naturel ou prépatiné (voire en cuivre); le PVC et l'aluminium sont interdits.

---

## TITRE III

---

Les souches de cheminée seront doublées en briques pleines rejointées ou en éléments creux (ép. minimum 10 cm) obligatoirement enduits de même teinte que les façades.

### 3-4.6 façades :

\* matériaux apparents et couleur : seront exclues toutes les formes d'imitation tel que le faux bois, la fausse pierre et, dans la mise en œuvre, les faux pans de bois et les placages.

La mise en couleur sera clairement définie lors de la demande de permis de construire ou fera l'objet d'une autorisation écrite. Le projet devra demeurer en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

\* modénature : la modénature (voir définition page 7) des immeubles sera en harmonie avec celle des immeubles proches considérés comme d'intérêt architectural ou participant à une suite de façades homogènes.

\* percements : rythme, proportions, et ordonnancement des percements s'inspireront de ceux des façades proches repérées pour leur qualité remarquable.

\* menuiseries : elles devront être adaptées au style d'architecture des immeubles dans lesquels elles s'insèrent. Les portails de garages seront obligatoirement pleins (sans oculus). L'utilisation du PVC et de l'aluminium est interdite.

### 3-4.7 bâtiments et constructions annexes :

Les matériaux utilisés ne doivent pas créer de rupture avec ceux des bâtiments principaux. Les additions à usage de garage s'intégreront au corps du bâtiment principal ou en continuité des murs de clôture (cf. § 3-6).

### 3-5 façades commerciales :

On s'attachera à respecter la structure de la façade et le rythme des percements. On refusera tout ce qui pourrait venir masquer des éléments architecturaux de qualité : arcades, consoles, pilastres, saillies de pans de bois, ... En aucun cas on ne tolérera ce qui pourrait créer un aspect d'éventrement de la façade. Les enseignes et inscriptions publicitaires demeureront modestes par leur nombre et leur format et ne devront en aucun cas déborder sur les éléments de modénature (bandeaux, encadrements d'ou-

---

## TITRE III

---

vertures, ...); leur dessin et leur couleur seront soumis à l'avis conforme de l'A.B.F.

Inscriptions et enseignes : sont autorisées par commerce une inscription parallèle à la façade et une enseigne perpendiculaire :

- les inscriptions parallèles à la façade ne devront pas se présenter sous forme de caisson lumineux. Les lettres ne pourront excéder 30 cm de hauteur. L'inscription ne devra pas dépasser les appuis de baies du premier étage.

- les enseignes perpendiculaires (une seule par commerce), ne devront pas dépasser 0,70 m<sup>2</sup>. Les caissons lumineux sont exclus. En hauteur, elles ne pourront pas dépasser le niveau du linteau des fenêtres du premier étage.

### 3-6 murs de clôture :

Les murs de clôture repérés au plan par un trait fort discontinu ne pourront être démolis. Ils devront être entretenus ou restaurés en pierre en continuité avec l'existant. On veillera, en choisissant la hauteur des clôtures, à maintenir la continuité du tissu urbain.

Les murs de clôture neufs devront également être bâtis en moellons de pierre avec chaînes en pierre de taille (h = 33 cm) aux angles et aux extrémités. Le couronnement sera traité en tuiles plates posées en bâtière, en pierres plates d'épaisseur 12 cm minimum, en chaperon arrondi avec ou sans cordon. Dans le cas de parcelles importantes les murets encadreront le portail et pourront être prolongés de haies vives de feuillus d'essences locales: troène, charmille, noisetier, buis cotoneaster ... (pas de thuya).

Prendre avis auprès de la Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts : 47, rue de la Cathédrale 86020 Poitiers.

### 3-7 interventions sur les espaces publics :

Toute intervention sur les espaces publics du centre ancien, fera l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des administrations concernées, avec avis conforme de l'A.B.F.

3-7-1 travaux de voirie : à l'occasion du réaménagement des rues et des places, les niveaux et profils anciens seront systématique-

---

## TITRE III

---

ment restitués (décaissement, caniveau central) et les revêtements des sols réalisés exclusivement avec des matériaux naturels (pavages et dalles en pierre du pays, bétons désactivés coulés en place, calcaires stabilisés, ...). L'utilisation d'éléments modulaires en béton (bordures, pavés autobloquants, ...) est interdite aux abords immédiats des M.H. et des immeubles "d'intérêt architectural" (sur la longueur des façades considérées).

3-7-2 mobilier urbain, éclairage public, signalisation, plantations : ces travaux feront obligatoirement l'objet de projets d'ensemble, soumis à l'avis conforme de l'A.B.F.

La surcharge d'éléments de mobilier hétéroclite (bornes, barrières, chaînes, jardinières, ...) pourra être évitée par une réflexion en amont de la place respective de l'automobile et du piéton dans le centre ancien.

3-7-3 lignes électriques, téléphone et autres : un programme de suppression des lignes existantes sera étudié avec la Ville de Saint-Savin, les Services (EDF, France-Télécom, ...) et les Administrations concernées.

Toute nouvelle ligne sera enterrée ou fixée aux façades en suivant corniches, bandeaux et descentes d'évacuation des eaux pluviales, selon avis conforme de l'A.B.F.

Les coffrets de branchements seront encastrés dans les murs assez profondément pour pouvoir recevoir une petite porte en bois destinée à les dissimuler.