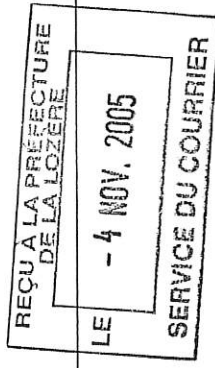


COMMUNE DE QUÉZAC (Lozère)



ZONE DE PROTECTION
DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

PROJET DE REGLEMENT

SEPTEMBRE 2005

*Document mis à la disposition du public
du 12/11/2005 au 6/10/2006*

le C.G.

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	5
1.1. Définition	5
1.2. Cadre juridique	5
1.3. Procédure	6
2. EFFETS GENERAUX D'UNE ZPPAUP	7
2.1. Suppression de la servitude des abords	7
2.2. Portée juridique du règlement de ZPPAUP	7
2.3. Régime propre des MH et site classé	7
2.4. Régime d'autorisation à l'intérieur de la ZPPAUP	7
2.5. Aménagements interdits	8
2.6. Publicité	8
2.7. Archéologie	8
3. PRESENTATION DE LA ZPPAUP DE QUEZAC ET BLAJOUX	11
3.1. Protections existantes	11
3.2. Objectifs généraux	11
3.3. Périmètre de la ZPPAUP	12
3.4. Contenu du règlement	12
3.5. Portée des prescriptions et des commentaires	13
3.6. ZPPAUP et Site Classé	13
3.7. Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires	13
3.8. Révision	13
<i>Plans : pages 14 à 22</i>	
4. REGLES URBAINES ET PAYSAGERES	23
4.1. Cônes de visibilité protégés	25
4.2. Espaces publics	25
4.2.1. <i>Aménagement des espaces publics</i>	
4.2.2. <i>Mobilier urbain, réseaux, coffrets techniques</i>	
4.3. Chemins	27
4.4. Boisements, plantations, haies	27
4.5. Clôtures	27
4.6. Éléments du patrimoine rural	29

5. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES	31
5.1. Conservation - démolition des constructions existantes.	33
5.2. Surélévations, agrandissements, modifications de volume.	33
5.3. Intervention sur les constructions existantes :	33
5.3.1. <i>Principes généraux</i>	
5.3.2. <i>Condition préalable</i>	
5.4. Restauration des façades anciennes	35
5.5. Reprises de maçonnerie dans les murs de façade en pierre	35
5.6. Enduits de façade sur murs en maçonnerie de pierre	37
5.6.1. <i>Enduit à pierres vues</i>	
5.6.2. <i>Enduit trois couches</i>	
5.6.3. <i>Finitions des enduits et décor polychrome</i>	
5.7. Enduits de façade sur mur en parpaings de ciment ou briques creuses	39
5.8. Baies	39
5.8.1. <i>Baies existantes</i>	
5.8.2. <i>Création d'une baie dans une façade ancienne</i>	
5.9. Menuiseries extérieures	41
5.10. Toitures, ouvrages de toiture, souches de cheminées	43
5.10.1. <i>Forme des combles</i>	
5.10.2. <i>Matériaux de couverture</i>	
5.10.3. <i>Détails d'exécution des couvertures en lauzes de schiste</i>	
5.10.4. <i>Lucarnes et châssis de toitures existantes</i>	
5.10.5. <i>Lucarnes et châssis de toitures créés</i>	
5.10.6. <i>Souches de cheminées</i>	
5.11. Devantures commerciales et enseignes	45
5.12. Antennes paraboliques et panneaux solaires	45
45	
6. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES	47
6.1. Implantation des constructions neuves.	49
6.2. Architecture des constructions neuves	49
6.3. Hauteur des constructions neuves	49
6.4. Rampes d'accès aux garages	49
6.5. Composition des façades	51
6.6. Enduits de façade	51
6.7. Baies	52
6.8. Menuiseries extérieures	53
6.9. Toitures : forme des combles, couvertures, lucarnes, souches de cheminées	55
6.10. Devantures commerciales et enseignes	57
6.11. Antennes paraboliques et panneaux solaires	57
6.12. Vérandas.	57
ANNEXES : Textes juridiques	59

LISTE DES PLANS

<i>Plans contenus à l'intérieur du présent document :</i>	<i>page</i>
Limites du territoire communal	9
Protections existantes : secteur de Quézac	10
Projet de périmètre global de la ZPPAUP sur carte IGN	14
Projet de périmètre global, sur plan d'assemblage du cadastre	15
ZPPAUP : Quézac , limites des différents secteurs sur carte IGN	15
ZPPAUP : Quézac , limites des différents secteurs sur plan d'assemblage du cadastre	17
ZPPAUP : Blajoux, limites des différents secteurs sur carte IGN	18
ZPPAUP : Blajoux, limites des différents secteurs sur carte IGN	19
ZPPAUP : Blajoux, détail secteurs 1 et 2	20
ZPPAUP : Quézac, détail secteurs 1 et 2	21

1. PREAMBULE

1.1. DEFINITION

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ont été instituées par la loi du 7 janvier 1983, dans le contexte de la décentralisation. Elles constituent un dispositif de protection du patrimoine bâti, urbain et paysager, dont l'élaboration est menée conjointement entre l'Etat et la commune.

Il s'agit d'identifier les patrimoines existants, de reconnaître et d'inventorier ce qui fait la richesse et l'intérêt du lieu, qui mérite d'être sauvegardé et pris en compte dans les projets de travaux, d'aménagement et de développement. La Zone de Protection se traduit *in fine* par la définition d'un périmètre, divisé en différents secteurs homogènes, et par un ensemble de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, qui peuvent concerner l'aménagement des espaces publics, la restauration des édifices anciens, les constructions neuves en co-visibilité avec les centres anciens, le paysage environnant, les plantations, le patrimoine rural.

L'étude comporte deux phases :

- une première phase d'analyse et de diagnostic, devant aboutir à l'identification des patrimoines à protéger, dont découle l'énoncé des objectifs de la zone de protection,
- une seconde phase d'élaboration du projet, pendant laquelle sont définis le périmètre de la zone de protection, ses différents secteurs, et l'ensemble des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales applicables à chacun de ces secteurs.

Le dossier final de ZPPAUP comprend un rapport de présentation, un règlement et des plans.

1.2. CADRE JURIDIQUE

Trois textes régissent les ZPPAUP :

- la loi n°83-8 du 7 janvier 1983
- le décret n°84-304 du 25 avril 1984
- la circulaire n°85-45 du 1^{er} juillet 1985.

1.3. PROCEDURE

La mise à l'étude d'une ZPPAUP est décidée par le Conseil Municipal. Le projet est élaboré par un chargé d'étude indépendant, en concertation étroite avec le Conseil Municipal et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine. Un groupe de pilotage de l'étude réunit les représentants des autres services de l'Etat concernés, les représentants de la commune ; ce comité se réunit régulièrement pour valider les différentes étapes de l'élaboration du projet.

Une fois abouti, et approuvé par le Conseil Municipal, le projet est transmis au Préfet de Département et mis à l'enquête publique. Il est ensuite examiné par une Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, qui se prononce sur la qualité du travail engagé et la pertinence de la protection. Après d'éventuelles modifications, le document est adopté dans sa forme définitive par le Conseil Municipal.

La Zone de Protection est créée par arrêté du Préfet de Région ; elle devient alors opérationnelle. (référence : décret du 25 avril 1984)

2. EFFETS GENERAUX D'UNE ZPPAUP

2.1. SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DES ABORDS

Le périmètre de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques, institué par la loi de 1913, est aboli et remplacé par le périmètre de la ZPPAUP. L'objectif d'une ZPPAUP est de mieux prendre en compte le patrimoine architectural, urbain et paysager dans sa spécificité locale, « *par la sélection et la définition des espaces méritant effectivement analyse, protection et mise en valeur et par les prescriptions nécessaires* ».

2.2. PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DE LA ZPPAUP.

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique, donc une norme supérieure, qui s'impose en particulier au PLU. Le zonage et le règlement sont opposables aux tiers.

2.3. REGIME PROPRE DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SITE CLASSE

La création de la ZPPAUP est sans effet sur le régime propre des édifices protégés au titre des Monuments Historiques existant sur la commune : ils restent soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913.

La création de la ZPPAUP est également sans effet sur le site classé, qui n'est modifié ni dans son périmètre ni dans son régime d'autorisation : il reste régi par les dispositions de la loi de 1930.

2.4. REGIME D'AUTORISATION A L'INTERIEUR DE LA ZPPAUP

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France (*article 71 de la loi du 7 janvier 1983*).

Les permis de construire sont exigés en ZPPAUP ; il ne peuvent être accordés tacitement, c'est-à-dire par non-réponse de l'administration (*article L 430-1g du Code de l'Urbanisme*).

2.5. AMENAGEMENTS INTERDITS

Sont interdits dans toute ZPPAUP :

- les dépôts de véhicules usagés, les décharges non contrôlées ;
- l'installation d'un terrain de camping, sauf dérogation (*article R 443-9, 2°*) ;
- le camping « sauvage », l'installation de caravanes, les campements pour gens du voyage.

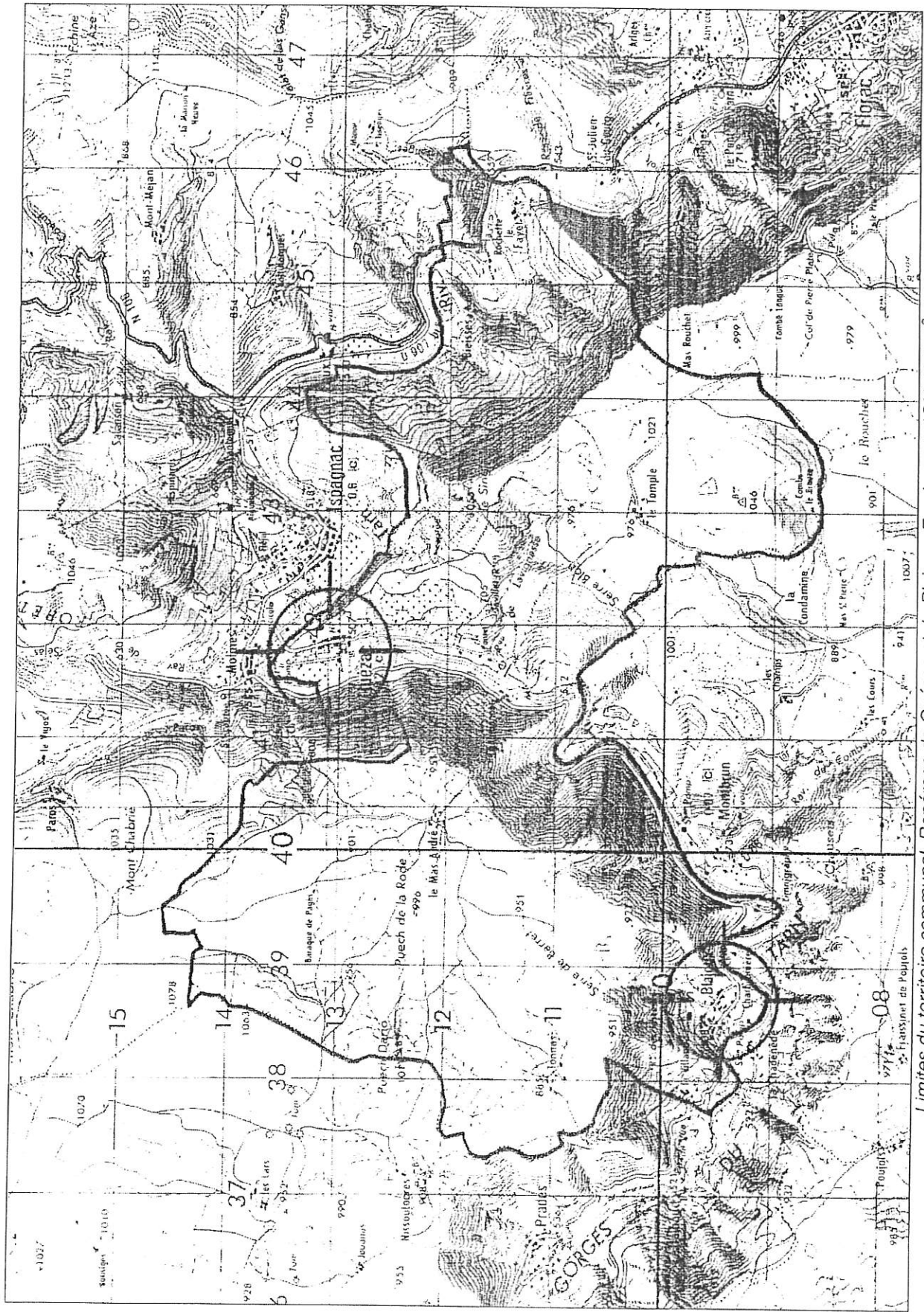
2.6. PUBLICITE

La publicité est interdite à l'intérieur de la ZPPAUP sauf s'il existe une réglementation spéciale, élaborée conformément aux articles 7 à 11 de la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes.

2.7. ARCHEOLOGIE

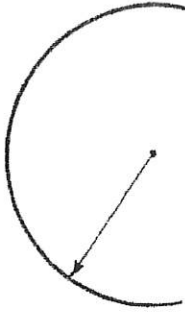
Les sites archéologiques mentionnés dans le périmètre de la ZPPAUP ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans l'accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France et du Service Régional de l'Archéologie. Avant toute intervention, des sondages et des études d'impact doivent être effectués pour déterminer l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques qui pourraient être mis au jour ou endommagés au cours des travaux.

Dans le reste du périmètre de la ZPPAUP s'applique, comme sur l'ensemble du territoire français, la loi du 27 septembre 1941: toute découverte, même fortuite, d'objets ou d'installations pouvant intéresser l'histoire, la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être immédiatement signalée au maire de la commune, qui la transmet à l'Architecte des Bâtiments de France.



Limites du territoire communal. Repérage de Quézac et de Blajoux. Fond : carte IGN 50 000'

Secteur de Quézac



Périmètres de protection
des abords des Monuments
Historiques :
Pont de Quézac
Porche de l'église Notre-Dame
Eglise Saint Pierre d'Ispagnac

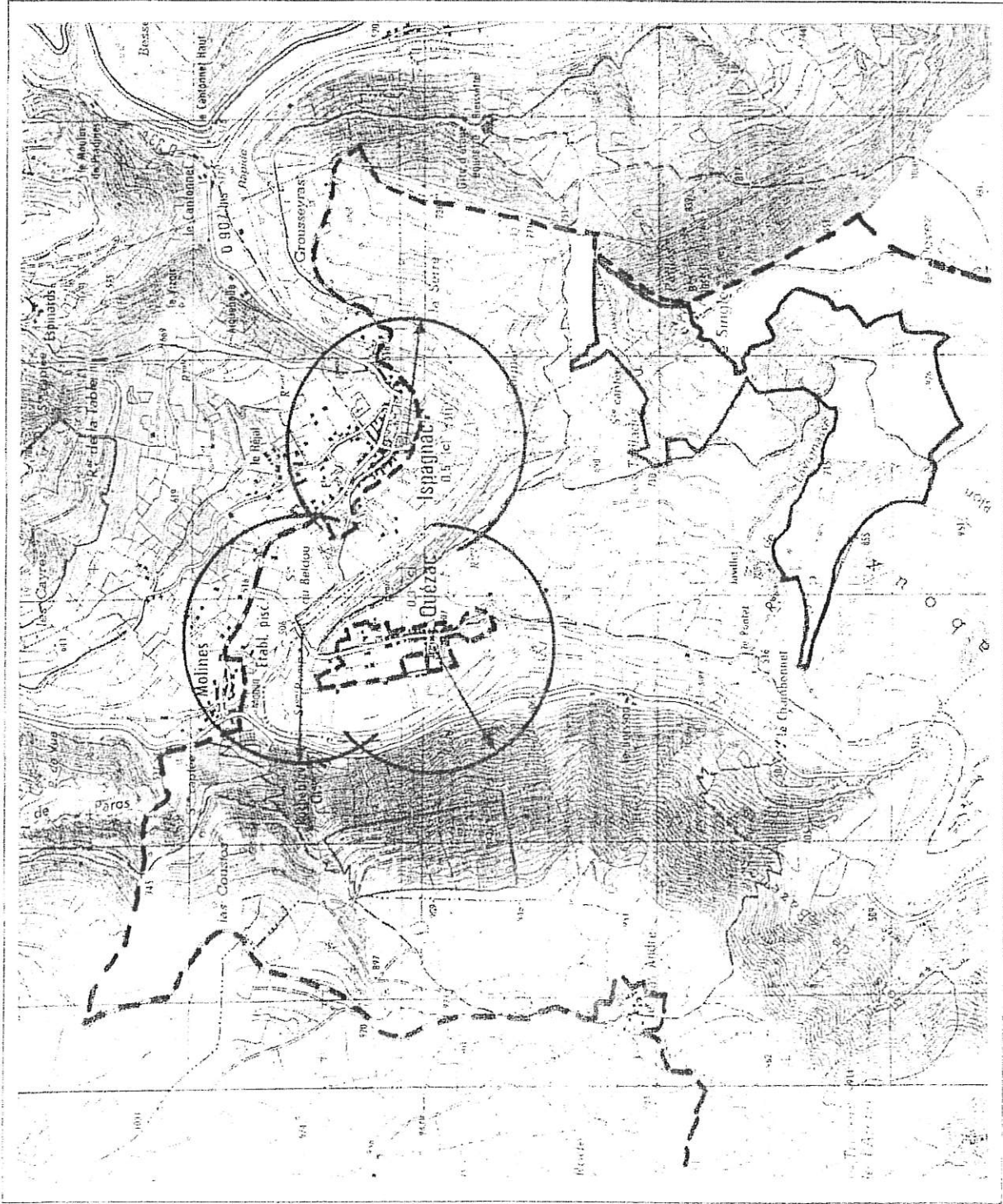


Périmètre du site classé des
Gorges du Tarn et de la Jonte



Forêt domaniale des Gorges du
Tarn

Echelle 1:25 000
Fond IGN 25 000



Protections existantes

3. PRESENTATION DE LA ZPPAUP DE QUEZAC

3.1. PROTECTIONS EXISTANTES

La commune de Quézac possède 2 édifices protégés au titre de la loi du 31/12/1913 :

- le porche de l'église Notre-Dame, classé MH le 28/11/1930
- le pont gothique sur le Tarn, classé MH le 27/08/1931.

Ces 2 édifices se trouvent au bourg de Quézac ; Blajoux ne possède aucun monument historique protégé.

Toute la partie centrale de la commune, à savoir les gorges du Tarn et les rebords des deux causses, sont protégés au titre de la loi du 02/05/1930 sur les sites : Quézac est l'une des communes sur lesquelles s'étend le site classé des Gorges du Tarn et de la Jonte (29/03/2002). Les villages de Quézac et de Blajoux en sont exclus, mais le périmètre de classement entoure de près la zone bâtie.

3.2. OBJECTIFS GENERAUX

Les objectifs de la Zone de protection du Patrimoine sont de mettre en valeur le bâti ancien et le paysage des deux bourgs de Quézac et Blajoux, et d'empêcher la banalisation des deux sites par une urbanisation désordonnée.

- Pour Quézac :
 - préserver le site monumental de l'entrée de Quézac par un cône de vue inconstructible,
 - respecter et confirmer l'organisation du site : réserver la plaine alluviale aux cultures,
 - respecter et confirmer la morphologie du village-rue : une bande bâtie au pied du coteau, le long de la rue principale et des rues perpendiculaires.
- Pour Blajoux :
 - préserver deux cônes de vue, l'un sur l'église, en venant de Sainte-Enimie; l'autre sur le hameau perché du Pujol, en venant de Quézac.
 - mettre en valeur le réseau de rues anciennes, en le signalant par un traitement de sols particulier, en réhabilitant le patrimoine architectural et en améliorant la qualité des espaces publics ;
 - améliorer les qualités urbaines des voies modernes, à commencer par la route des gorges, par un traitement paysager ;
 - confirmer la structure du site en plusieurs villages ou quartiers (Blajoux, le Pujols, le village de vacances, les HLM).

3.3. PERIMETRE DE LA ZONE DE PROTECTION

La Zone de Protection comprend 2 « poches » : l'une entourant le village de Blajoux, l'autre entourant le village de Quézac. On distingue sur chacune de ces poches 3 secteurs de protection :

S1 – le cœur historique des villages de Quézac et de Blajoux, le hameau du Pujols, et le hameau ruiné de Javillet ;

S2 – les secteurs d'extension récente ou future à proximité de ces noyaux anciens,

S3 – le paysage environnant, jusqu'aux crêtes qui en constituent les limites visuelles.

5 cônes de visibilité sont protégés aux abords des secteurs 1 ; ils sont définis à l'article 4.1 (page 25).

Il existe d'autre part dans le secteur 3, dans le lit du Tarn et sur ses rives, un emplacement qui dans l'avenir pourra recevoir un nouvel ouvrage d'art, destiné à réduire le trafic sur le pont classé MH ; il est défini sur les plans (page 21).

3.4. CONTENU DU REGLEMENT

Les prescriptions constituant le règlement de la ZPPAUP sont rassemblées dans les 3 chapitres qui suivent :

4. REGLES URBAINES ET PAYSAGERES
5. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES
6. REGLES ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES.

Pour éviter les répétitions, chaque règle n'est formulée qu'une fois ; le ou les secteurs auxquels elle s'applique est précisé en marge, dans une colonne pour chaque secteur. La première colonne précise si la règle est valable pour le secteur de Quézac, le secteur de Blajoux, ou les deux.

Les prescriptions urbaines et paysagères du chapitre 4 concernent les 3 secteurs, certaines ayant une localisation précisée dans l'article.

Les prescriptions architecturales du chapitre 5, relatives aux constructions existantes, concernent essentiellement les constructions anciennes du secteur 1, mais certaines prescriptions sont également applicables aux constructions récentes situées dans le secteur 2.

Les prescriptions architecturales du chapitre 6 relatives aux constructions neuves, concernent essentiellement les quartiers pavillonnaires du secteur 2, mais certaines prescriptions s'appliquent aussi aux constructions neuves pouvant combler des « dents creuses » dans le secteur 1.

3.5. PORTEE DES PRESCRIPTIONS ET DES COMMENTAIRES.

Le présent règlement contient d'une part des prescriptions, présentées sous forme d'articles encadrés et numérotés, d'autre part des commentaires et des illustrations présentés en regard, sur les pages de gauche.

Seules les prescriptions architecturales ont un caractère réglementaire : elles sont obligatoires et opposables aux tiers.

Les commentaires ont pour but d'expliquer les prescriptions, de les illustrer par des exemples ou d'apporter des précisions techniques ; ils ont valeur de recommandations, mais ne sont pas opposable aux tiers.

3.6. ZPPAUP ET SITE CLASSÉ.

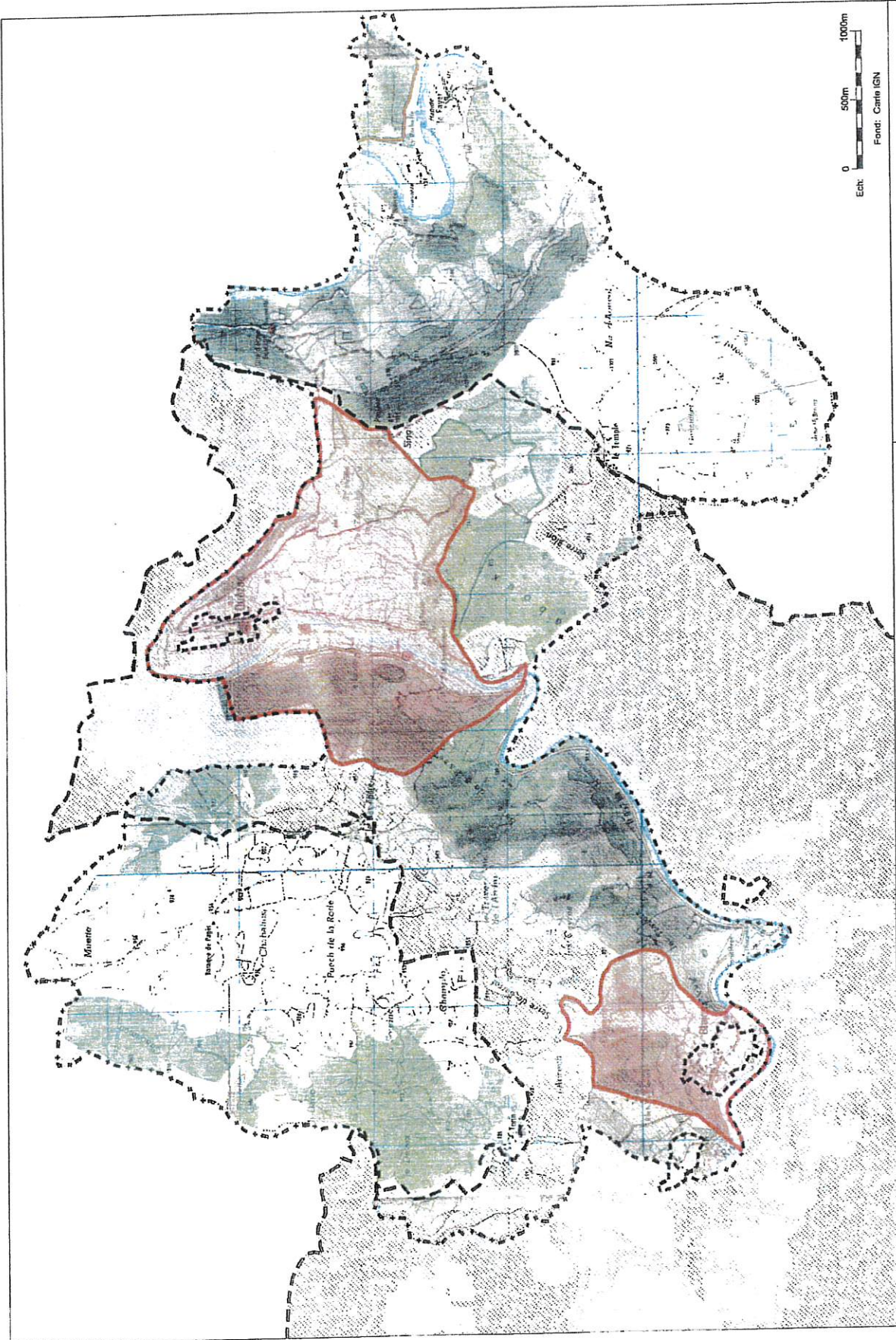
La ZPPAUP se superpose partiellement au Site classé, principalement en ce qui concerne le secteur 3. Dans les secteurs qui sont inclus à la fois dans le périmètre de la Zone de Protection et dans le site classé des gorges du Tarn et de la Jonte, les prescriptions contenues dans le présent règlement n'ont qu'une valeur de recommandations : se référer au cahier de gestion du site classé. Le régime des territoires inclus dans le site classé n'est pas modifié par la création de la ZPPAUP, les décisions prises en site classé relevant de la compétence exclusive du ministre.

3.7. ADAPTATIONS ET PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES

Des adaptations mineures et des dérogations au présent règlement pourront être accordées par l'Architecte des Bâtiments de France dans des cas exceptionnels, tels que certaines opérations publiques ou des projets architecturaux innovants. Des prescriptions supplémentaires pourront aussi être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour tenir compte de la particularité d'un édifice, d'un projet et de son environnement.

3.8. REVISION

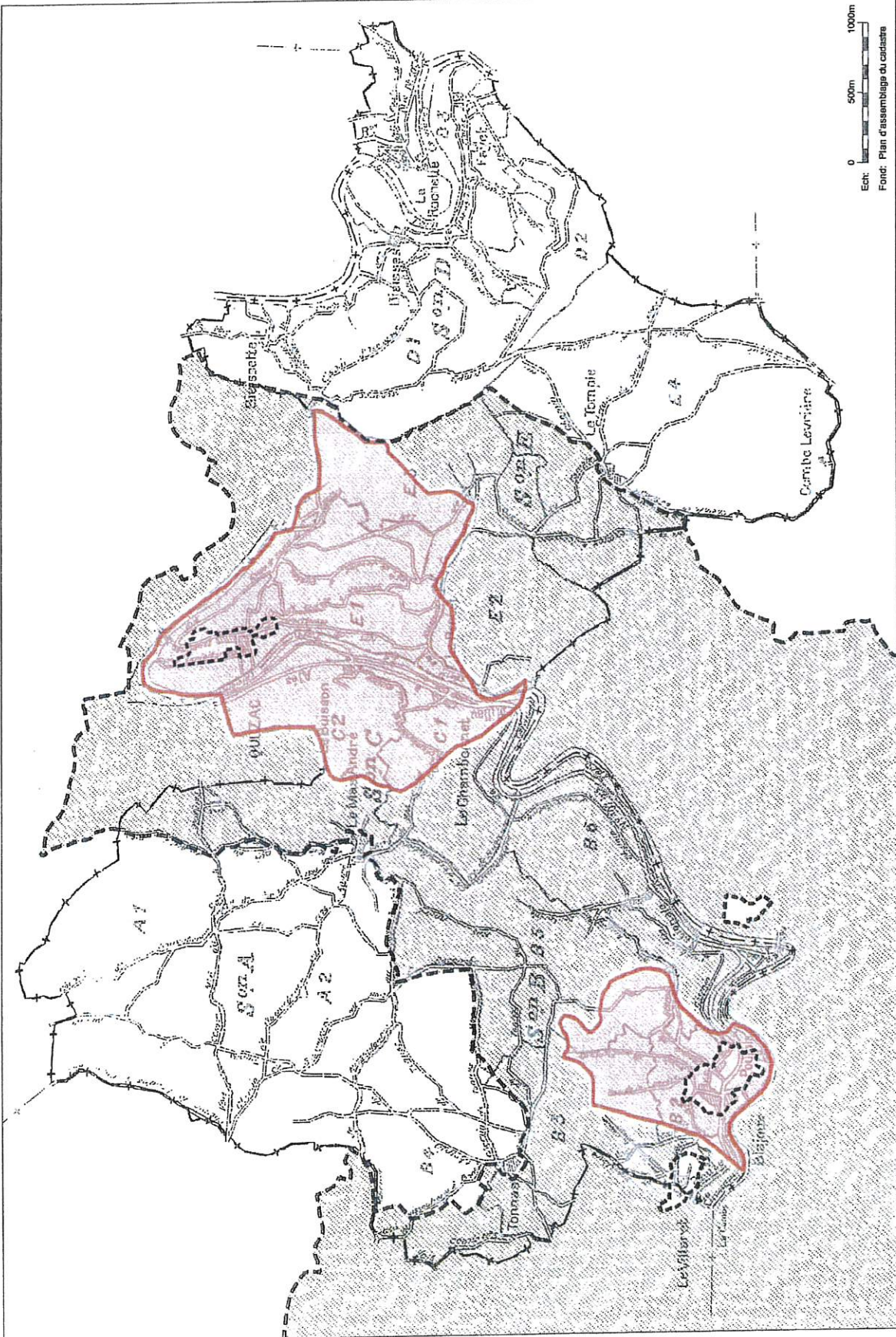
Une révision du périmètre ou des prescriptions concernant l'ensemble de la Zone de Protection ou l'un de ses secteurs pourra être effectuée par un accord explicite entre l'Etat et la commune. Cette révision nécessitera une étude approfondie ; la procédure applicable est celle prévue pour la création de la Zone de Protection (*circulaire du 1^{er} juillet 1985, § 3.2.*).



Z.P.P.A.U.P. DE QUEZAC
 Claire GUIRGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004

ZPPAUP
PROJET DE PERIMETRE GLOBAL
 sur carte IGN 1:25000

--- Limite de commune
 Site classé
 Zone de protection

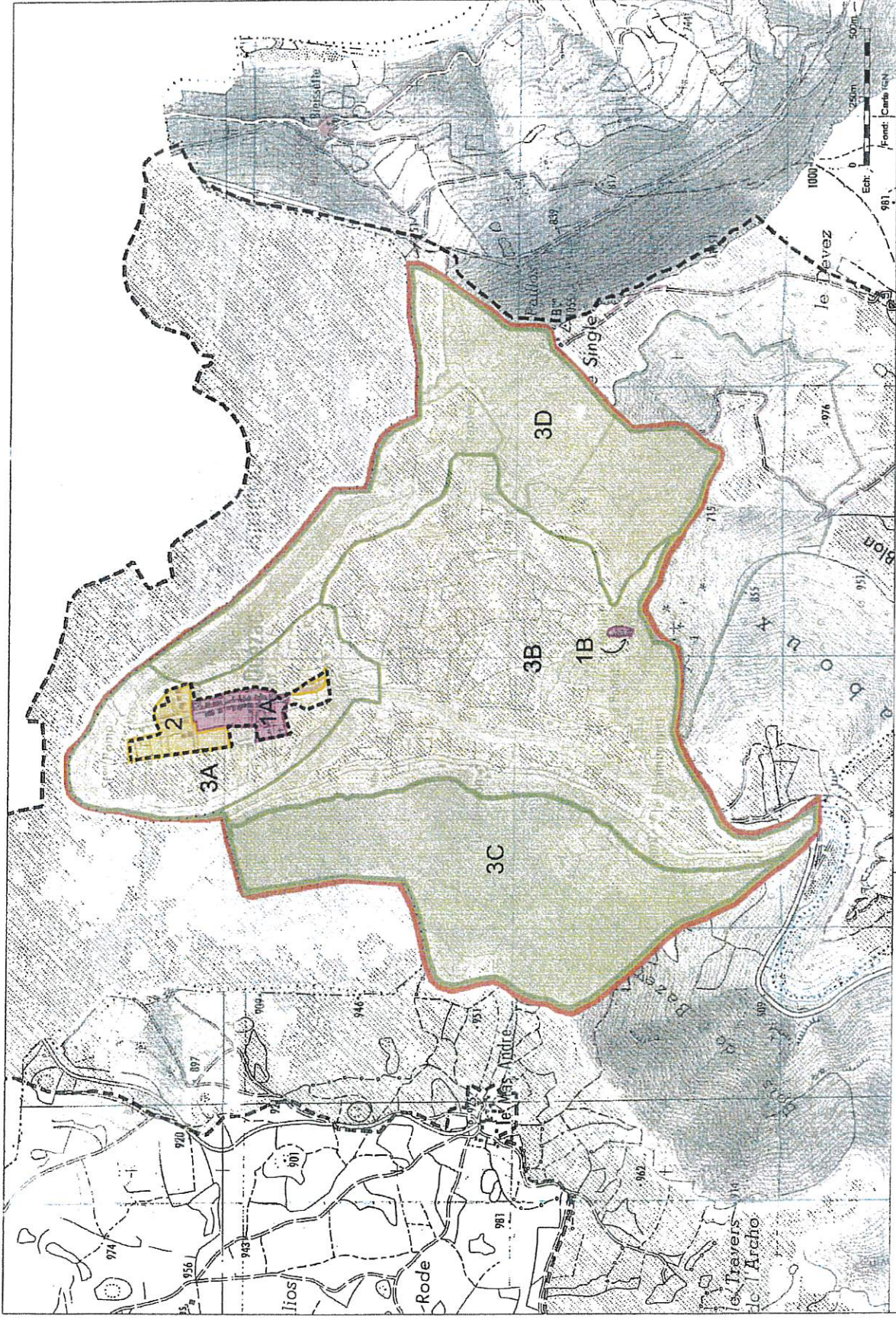


Z.P.P.A.U.P. DE QUEZAC
 Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004

ZPPAUP
PROJET DE PERIMETRE GLOBAL
 sur plan d'assemblage du cadastre

---+--- Limite de commune
 Site classé
 Zone de protection

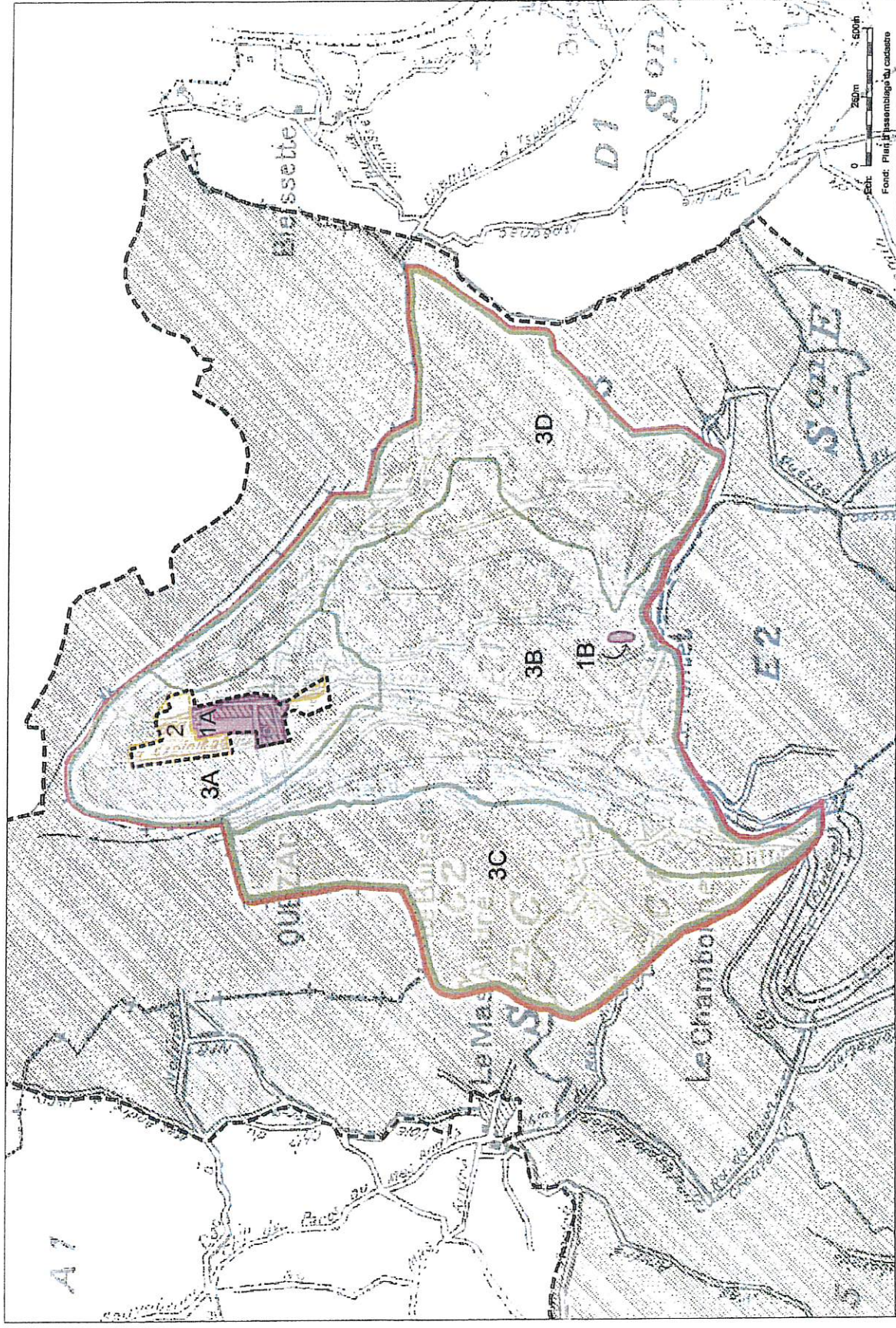
Ech: 0 500m 1000m
 Fond: Plan d'assemblage du cadastre



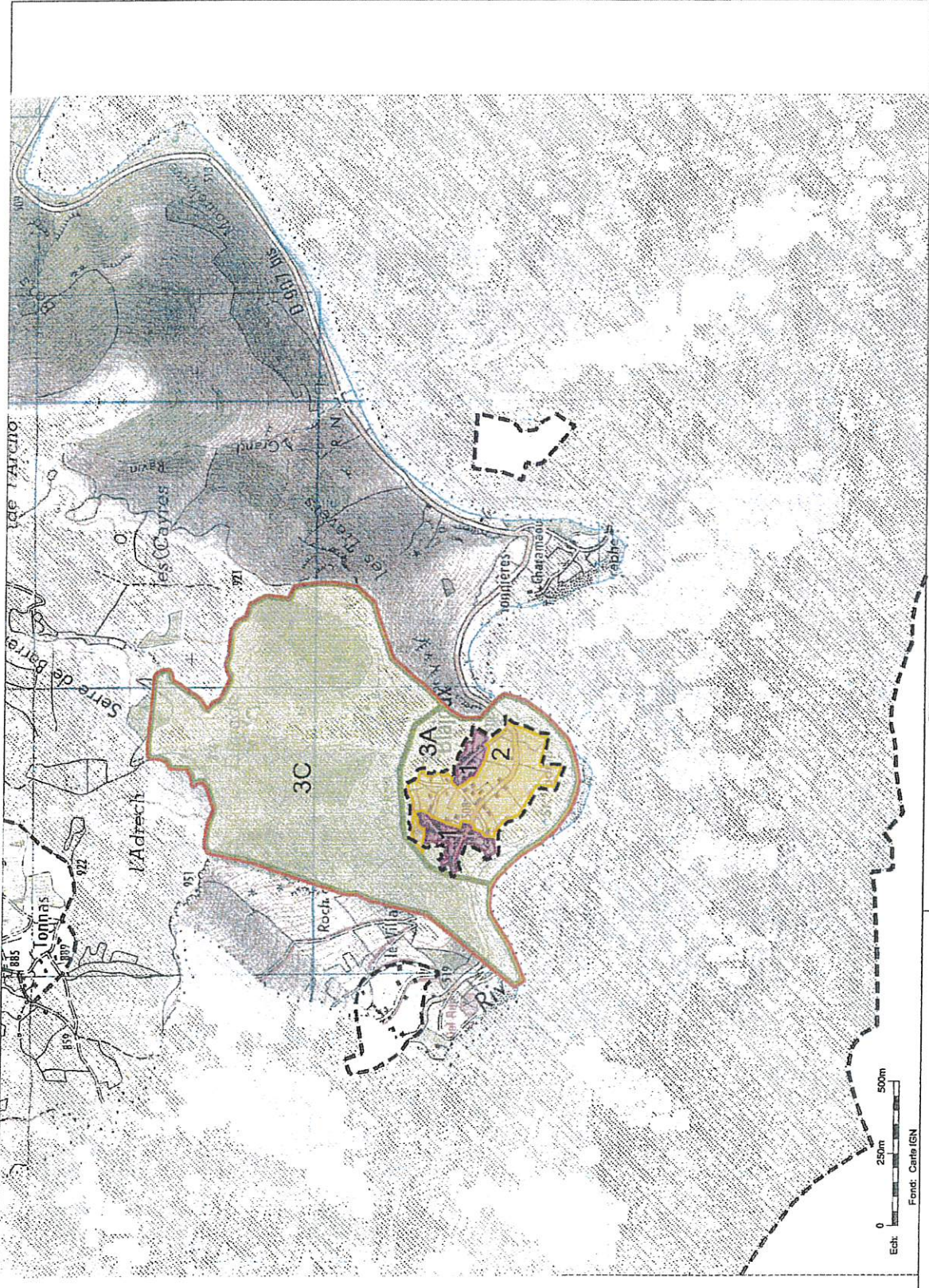
Z.P.P.A.U.P. DE QUEZAC
 Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004

**ZPPAUP
 SECTEUR DE QUEZAC**
 sur carte IGN

- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3
- Limite de commune
- Périmètre de la zone de protection
- Site classé



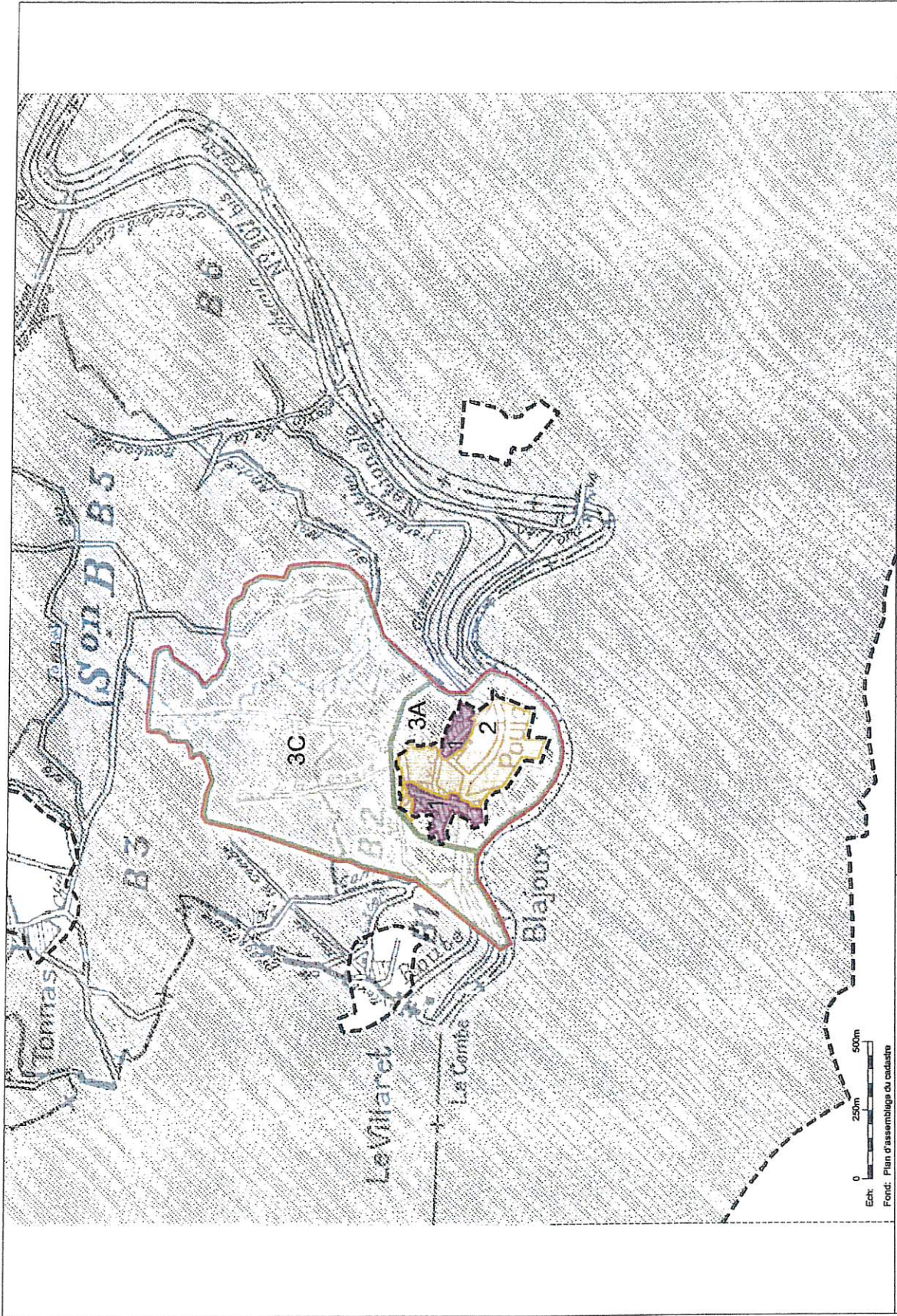
<p>Z.P.A.U.P. DE QUEZAC Claire GUIRGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004</p>	<p>ZPPAUP SECTEUR DE QUEZAC sur plan d'assemblage du cadastre</p>	<p>Secteur 1 Secteur 2 Secteur 3 Plémère de la zone de protection Site classé - - - - - Limite de commune Site classé</p>
---	---	---



Z.P.A.U.P. DE QUEZAC
Claira GUIRGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004

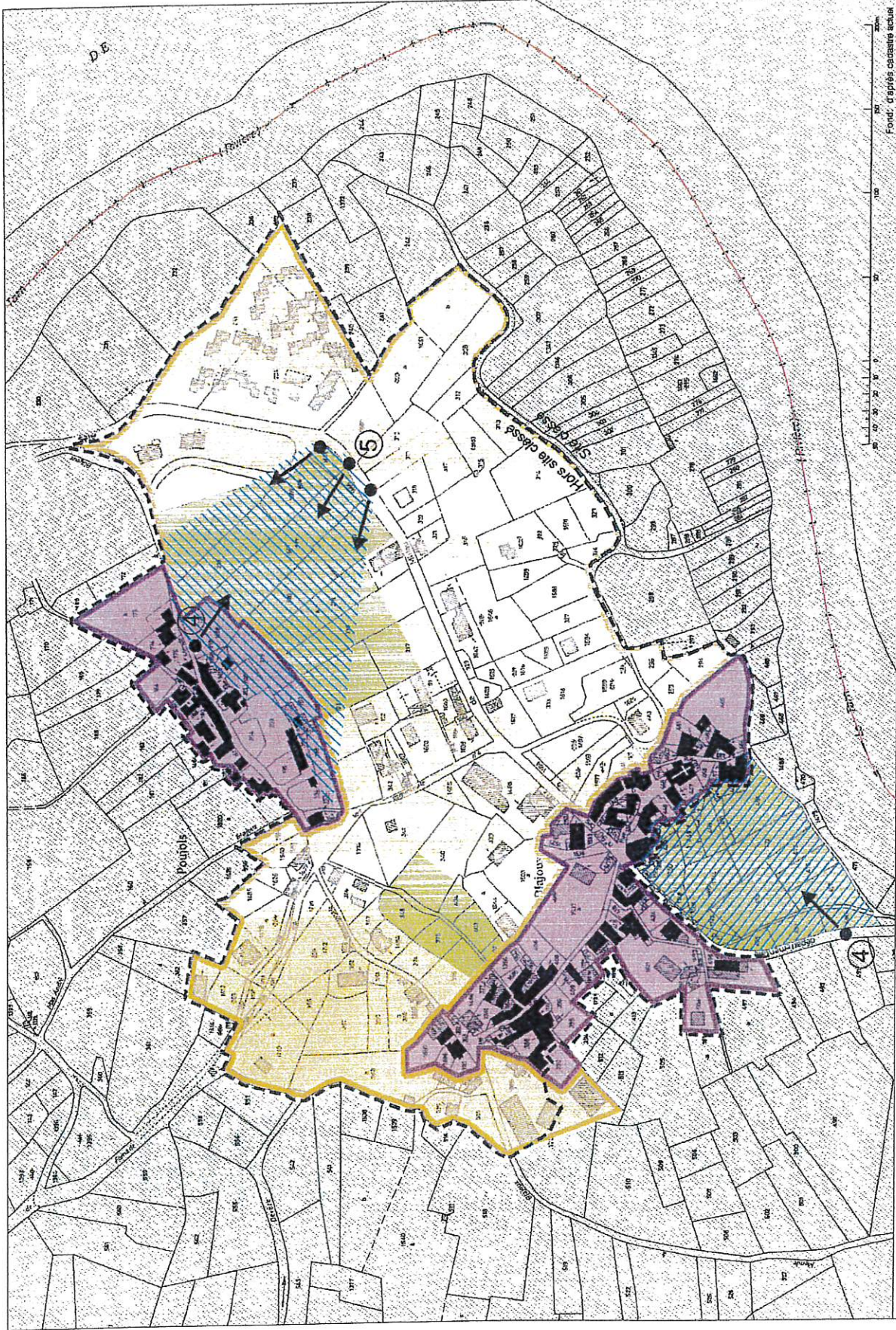
ZPPAUP
SECTEUR DE BLAJOUX
sur carte IGN

Secteur 1
Secteur 2
Secteur 3
Périphérie de la zone de protection
Site classé
Limite de commune



ZPPAUP
SECTEUR DE BLAJOUX
 sur plan d'assemblage du cadastre

Z.P.P.A.U.P. DE QUEZAC
 Claire GULORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004



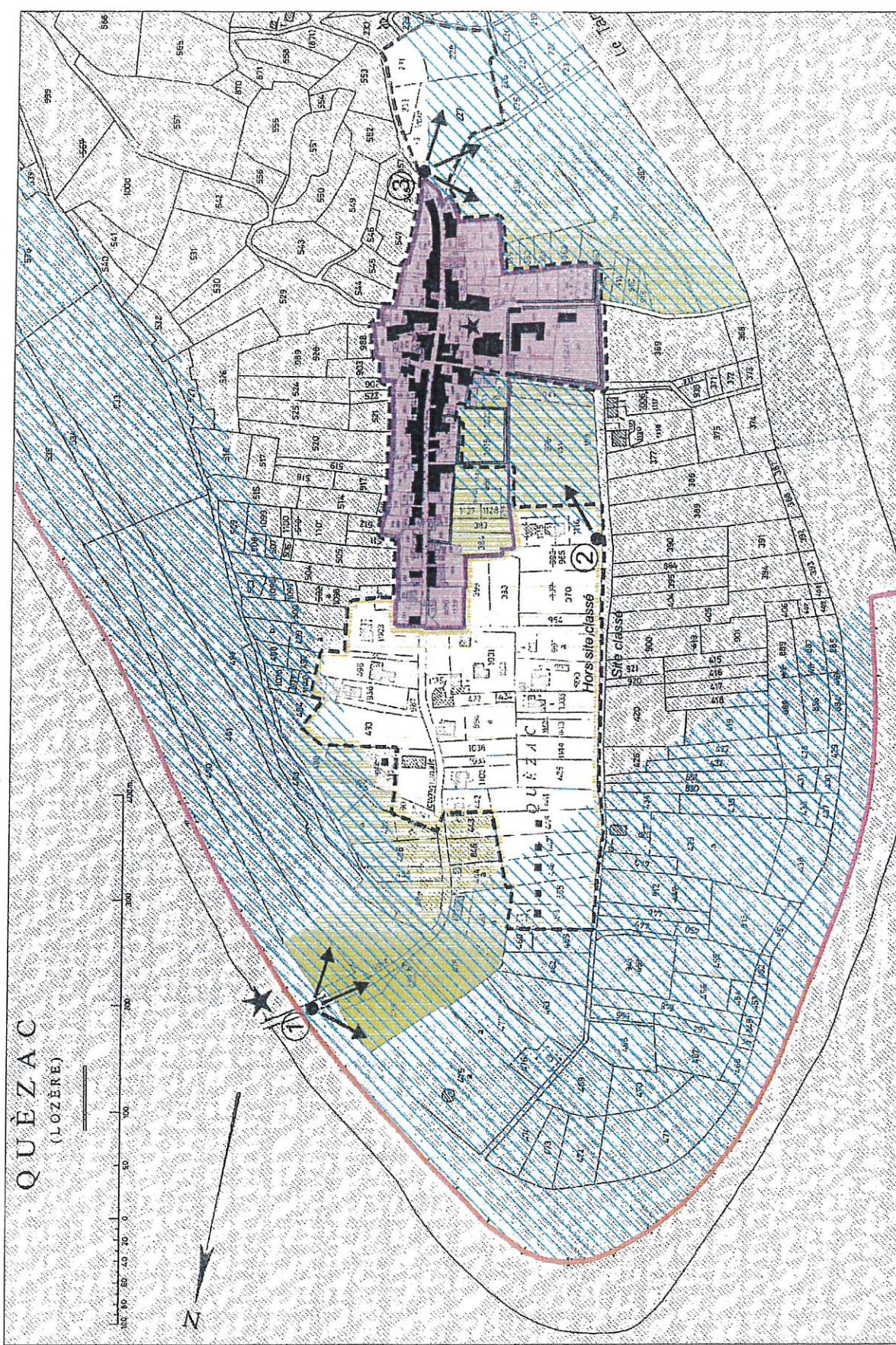
Z.P.P.A.U.P. DE QUEZAC
 Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005

ZPPAUP
SECTEUR DE BLAJOUX
 Secteurs 1 et 2

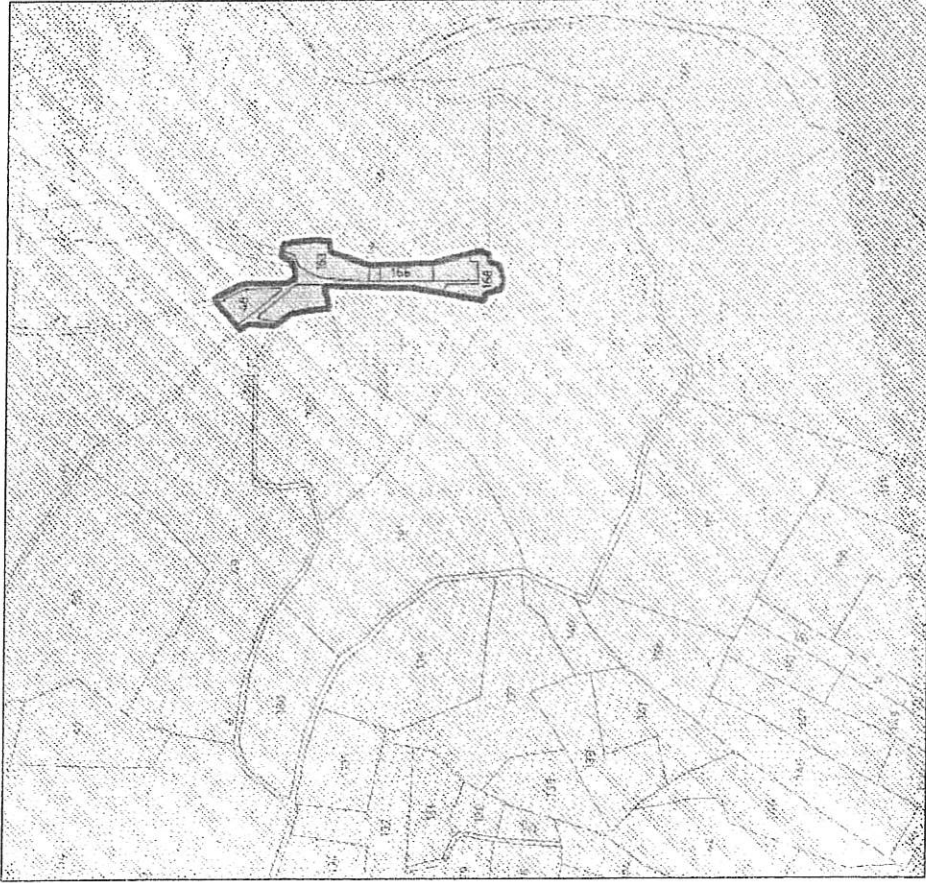
Fond: d'après cadastre actuel

Point de vue
 Zone en visibilité directe
 Edifices d'intérêt patrimonial
 Site classé
 Espaces naturels protégés
 Secteur 1A: le cœur ancien du village
 Secteur 2: centre paroissiale
 Secteur 3: Périmètre de la zone de protection

QUÉZAC (LOZÈRE)



<p>Z.P.P.A.U.P. DE QUEZAC Claire GUIRGADZÉ, architecte du patrimoine - 2005</p>	<p>ZPPAUP SECTEUR DE QUEZAC Secteurs 1 et 2</p>	<p>Secteur 1A: le cœur ancien du village Secteur 2: quartier patrimonial</p>	<p>Site classé Espaces naturels protégés Clôtures à conserver</p> <p>Point de vue Zone en cohabilité directe Implantation possible d'un futur point</p> <p>Fonds, d'après cadastre actuel</p> <p>Monument historique Edifices d'intérêt patrimonial Parcelle statut particulier (voir règlement)</p>
---	---	--	--



Z.P.P.A.U.P. DE QUEZAC
Claire GUIORGADZÉ, architecte du patrimoine - 2004

ZPPAUP
Hameau de JAVILLET: Secteur 1

Secteur 1
 Secteur 3

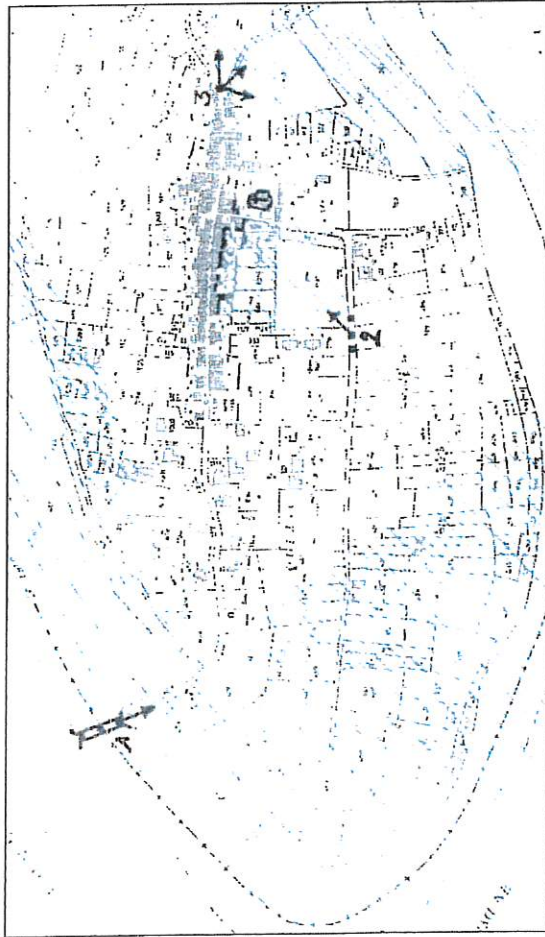
Site classé

Fond: cadastre actuel

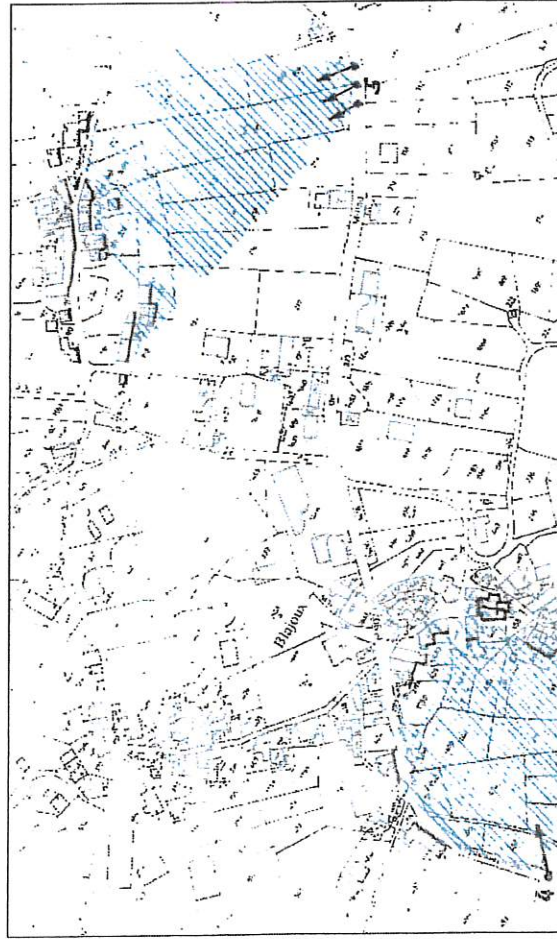
4. REGLES URBAINES ET PAYSAGERES

Commentaires

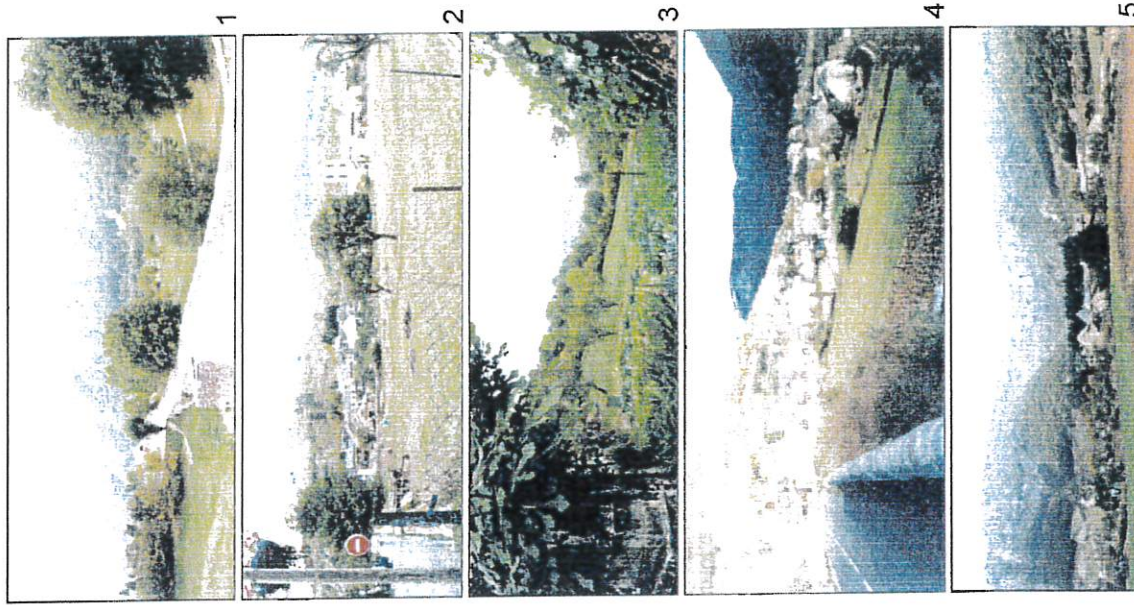
Cônes de vue



Quézac



Blajoux



Le point :
de vue ou la
séquence

La flèche :
direction du regard

Hachurée :
la zone vue.

Villages	Secteurs			PRESCRIPTIONS
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■	■ ■	<p>4.1. CONES DE VISIBILITE PROTEGES</p> <p>4.1.1. Quézac (voir plan page 21) Le site du pont Notre-Dame, classé Monument Historique (n°1), avec le méandre du Tarn, le château de Rocheblave, la source Diva, les versants boisés du Causse, le site emblématique de la commune, est reconnu comme un site patrimonial exceptionnel et protégé à ce titre.</p> <p>Deux autres points de vue sont protégés à Quézac : l'un (n°2) depuis le chemin d'accès au village à la hauteur de la parcelle 1131, d'où l'on voit l'arrière des maisons de la rue Notre-Dame, les jardins et l'ensemble formé par l'église de Quézac, l'ancien couvent et ses jardins ; l'autre (n°3), à la sortie du village au sud, d'où l'on découvre l'entrée des gorges du Tarn, au-delà des jardins et prairies descendant vers la rivière.</p> <p>4.4.2. Blajoux (voir plan page 20) Un point de vue (n°4) est protégé à l'entrée du village, en venant de Sainte-Enimie par la route des gorges, et en regardant vers l'église de Blajoux. Un autre point de vue (n°5) est protégé depuis la route des gorges, regardant vers le hameau du Poujols.</p> <p>► Les terrains concernés par ces 5 cônes de vue resteront inconstructibles ; leur boisement est interdit ; le dépôt de matériaux y est interdit.</p>
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>4.2. ESPACES PUBLICS</p> <p>4.2.1. Aménagement des espaces publics Dans les rues anciennes du secteur 1, à Quézac et à Blajoux, les pavés auto-bloquants et les sols en ciment sont proscrits. L'emploi de l'enrobé sera limité aux chaussées ouvertes en permanence à la circulation automobile. Les autres surfaces seront pavées ou caladées.</p> <p>A Quézac : restituer aux ruelles perpendiculaires leur caractère d'espace public, en empêchant leur privatisation de fait et en leur donnant un traitement de sol analogue à celui de la grande rue ; mettre en valeur le chemin qui monte vers la montagne depuis la place de l'église, dans le prolongement de l'une de ces ruelles.</p> <p>A Blajoux : mettre en valeur les rues anciennes de Blajoux et du Poujols par un traitement de sol adéquat, en calade ou en pavé. Aménager les placettes : place de l'aire à la cime de Blajoux, placette au-dessus de la salle des fêtes ; aménager la traversée du village par la D 907b avec des stationnements ombragés et une place à proximité du commerce multi-service.</p> <p>4.2.2. Mobilier urbain, réseaux, coffrets techniques Le mobilier urbain sera harmonisé et rendu le plus discret, les abris utilitaires intégrés au bâti. Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés. Les coffrets électriques et téléphoniques seront intégrés dans des niches ménagées dans les murs de clôture ou les façades, fermées par des portillons en bois peints de la teinte du mur.</p>

Commentaires

Chemins

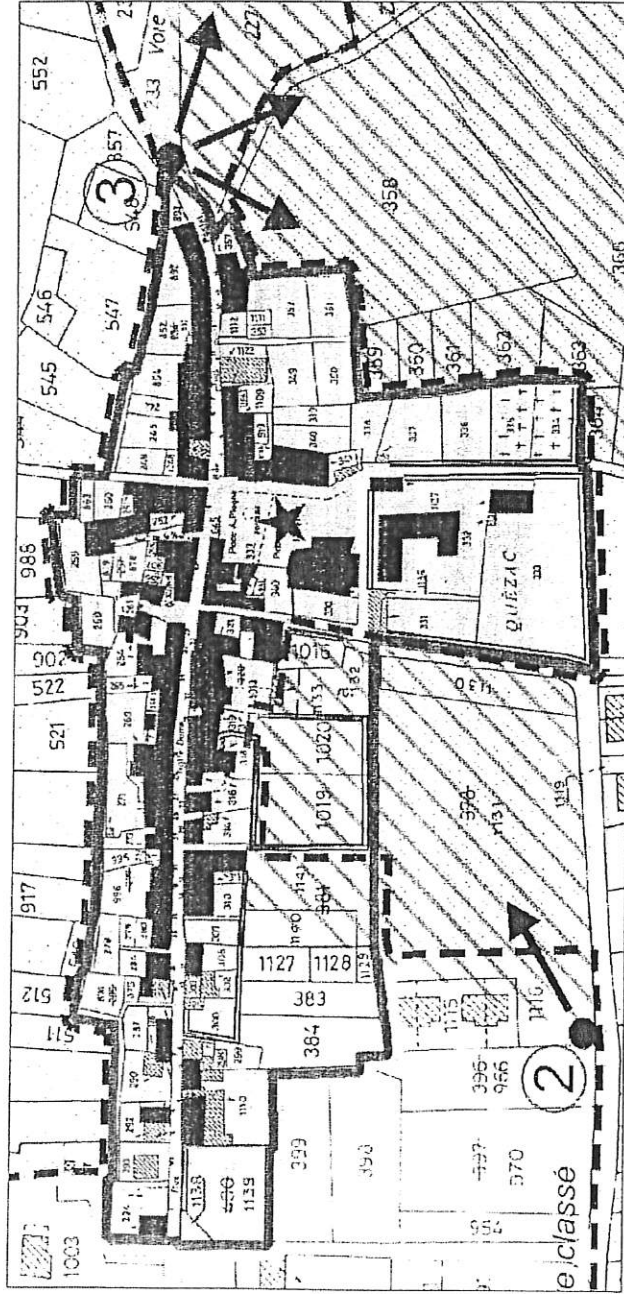
Les villages étaient autrefois reliés entre eux par de très nombreux chemins, qui apparaissent encore sur le plan d'assemblage du cadastre de la commune (voir plan page 15), mais dont une bonne partie ne sont plus pratiqués ni entretenus. Il est important d'entretenir ces chemins :

- pour ne pas perdre les liaisons entre les hameaux de la vallée et des causses, ce qui contribuerait à faire perdre au territoire communal sa cohésion;
- pour que les rues anciennes des villages de Blajoux et de Quézac ne deviennent pas des impasses, ce qui contribuerait à les faire dépérir,
- pour que les versants des gorges restent accessibles à pied.

A Quézac : - le chemin de Quézac à Montbrun
- le chemin de Quézac à Javillet,
- le chemin de Quézac au Temple
- le chemin de Quézac à Bieisses.

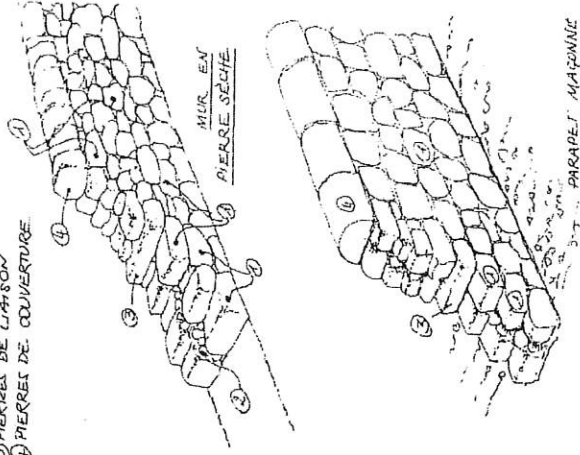
A Blajoux : - le chemin de Blajoux au Mas-André
- le chemin de Blajoux à Tonnas

Clôtures à conserver (détail du plan page 21)



En double trait dans le secteur 1 : clôtures à conserver

- ① PIERRES DE CONSTRUCTION
- ② CAILLOUTIS DE REMPLISSAGE
- ③ PIERRES DE LIAISON
- ④ PIERRES DE COUVERTURE



Composition des murets bordant les chemins et les parcelles agricoles

	Secteurs			PRESCRIPTIONS
	1	2	3	
Quézac Blajoux			■ ■	<p>4.3. CHEMINS Entretien des drainilles et les anciens chemins de la commune. Notamment ceux qui relient entre eux les villages et hameaux des causses et de la vallée, ceux qui ont généré les rues de Quézac et de Blajoux (liste des chemins page 24).</p>
Quézac Blajoux			■ ■	<p>4.4. BOISEMENTS, PLANTATIONS, HAIES Encourager les plantations adaptées aux différents milieux naturels identifiés en fonction des altitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aulnes et peupliers noirs en bordure du tarn, - jardins et vergers dans la plaine alluviale à Quézac : cultures maraîchères, arbres fruitiers, châtaigniers, tilleuls, noyers, érables ; - au-dessus du village : arbres fruitiers et vignes sur les terrasses, - au-dessus de 700 mètres : chênes, hêtres, fresnes doivent être encouragés au détriment des résineux. <p>Maintenir les haies qui séparent les parcelles sur le coteau au-dessus de Quézac. Limiter la prolifération des broussailles en bordure de la route sur le coteau au-dessus de Quézac, de manière à dégager la vue sur l'église et le coeur du village depuis cette route.</p>
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■	■ ■	<p>4.5. CLOTURES</p> <p>4.5.1. Clôtures existantes Secteur 1 : conserver les murs de clôture repérés au plan de la ZPPAUP.</p> <p>4.5.2. Clôtures neuves Dans le secteur 1, les clôtures neuves seront des murs en pierre sèche ou en maçonnerie de pierre. Les clôtures en bois vernis ou peint et les simples grillages doublés d'une haie végétale sont proscrits dans le secteur 1. Dans les secteurs 2 et 3 : les clôtures neuves seront de simples haies végétales, doublées ou non d'un grillage, ou des murs en pierre sèche ou en maçonnerie de pierre. Employer de préférence pour ces haies les essences végétales locales, telles que les buis, noisetiers, érables champêtre etc. Les haies décoratives, troènes et thuyas sont proscrits. Les murs en parpaings enduits ne seront admis qu'en tant que soubassement (hauteur 20 ou 40 cm maximum) destiné à la fixation d'une grille, doublée d'une haie végétale. Les clôtures en parpaings de ciment à nu, les palissades en bois et les lisses en PVC sont proscrits dans l'ensemble de la ZPPAUP.</p>

Commentaires

Le paysage construit

Les anciennes installations agricoles dans le paysage et le patrimoine rural sont les témoins de l'activité principale de la population à travers l'histoire.

▪ Terrasses de culture

Les cultures en terrasses caractérisent l'agriculture de montagne, dans cette région comme dans le monde entier. Sur la commune de Quézac, les terrasses ou bancels sont aménagées sur les pentes des versants, à l'aide de murs de soutènement en pierre sèche, en schiste dans la partie cévenole de la commune (autour de Bieisses, Bieissette, Le Fayet, La Rochette), en calcaire dans le vallon de Quézac et dans les gorges, autour du Pontet, de Javillet, du Chambonnet, du Buisson, de Blajoux et du Villaret.

▪ Murets bordant les anciens chemins et clôturant les champs

Ces murets matérialisent le parcellaire et structurent le paysage, tant celui de la Causse que celui de la vallée. Ils sont en pierre sèche, en schiste ou en calcaire selon les lieux ; leur couronnement est assuré par une grosse pierre posée à plat.

Les chemins : certains sont des chemins creux, dans lesquels on chemine entre deux murs en pierre sèche (exemple : le chemin du Poujols à Charamaou, à la sortie du Poujols) ; les chemins des gorges, à flancs de versants, sont parfois munis de deux murs de soutènement, l'un au-dessus du chemin, l'autre au-dessous (chemin de Quézac à Montbrun).

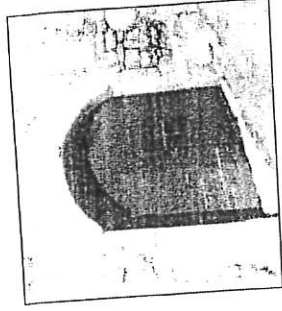
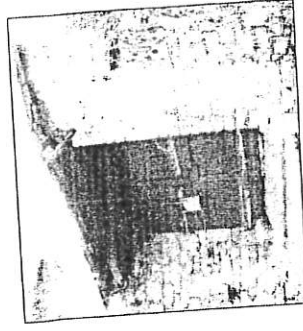
▪ Petits bâtiments agricoles sur les terrasses de culture

Sur les terrasses de culture, on rencontre des différents types de petits bâtiments agricoles :
- A Blajoux, un mazet de vigne de deux niveaux couvert en lauzes, construite en citerne alimentée par les chéneaux de toiture.

- A Quézac : un pigeonnier, cylindrique, se présente extérieurement comme une petite tour, construite en pierre de calcaire enduits et chaulés. Il est voûté en coupole à l'intérieur et couvert en lauzes de schiste. Les pigeons étaient élevés pour être mangés, et pour la récolte de leurs déjections qui servaient d'engrais.

A noter que de grandes maisons particulières possèdent également de petits pigeonniers, sous la forme d'abris ménagés dans les façades : un exemple à Quézac, (grande maison de la place A. Plagne), un autre exemple au manoir du Poujols.

- Sur les terrasses autour de Quézac, on rencontre des abris en pierre sèche, dans les murs de soutènement des terrasses ou sur le coteau.



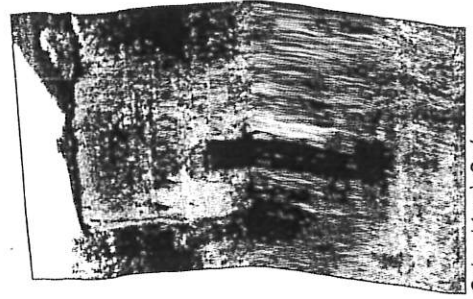
Exemples de portails anciens à Blajoux



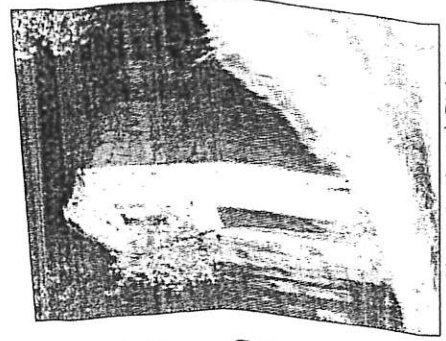
Chemin creux bordé de murets, au Poujols



Terrasses près de Quézac



Colombier à Quézac



Mazet de vigne à Blajoux

Villages	Secteurs			PRESCRIPTIONS
	1	2	3	
				<p>4.5.3. Ouvrants dans les clôtures</p> <p>Conserver les portails anciens du secteur 1, ainsi que leurs menuiseries anciennes.</p> <p>Dans une clôture neuve, les ouvrants seront des vantaux en bois, pleins, en planches contrebalancées clouées, avec traverses horizontales ou faux cadre. Ils seront peints dans l'une des teintes préconisées pour les menuiseries de baies (palette page 40) ; le bois ne sera jamais laissé au naturel ni vernis.</p> <p>Le PVC est proscrit pour les portails comme pour les clôtures.</p>
<p>Quézac Blajoux</p>	<p>■ ■</p>	<p>■ ■</p>	<p>■ ■</p>	<p>4.6. ELEMENTS DU PATRIMOINE RURAL</p> <p>Tous les éléments du patrimoine rural sont protégés au titre de la ZPPAUP, qu'ils soient situés sur le domaine public ou sur des parcelles privées.</p> <p>Préserver et entretenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrasses de culture - les murets de pierre sèche délimitant les anciennes parcelles agricoles et bordant les chemins. - les petits bâtiments agricoles présents sur les terrasses de culture : chazels, abris, colombier de Quézac, mazet de vigne au-dessus de Blajoux ; - dans les villages : les aires de battage dallées en pierre, les citernes, les puits, les fours à pain communaux et privés.

Commentaires

- Aires de battage

Ces aires dallées en pierre servaient à battre le blé. Elles sont en calcaire dans les gorges et sur les causses, en schiste dans les villages de la partie « cévenole » de la commune. Beaucoup d'entre elles ont été cimentées. Certaines subsistent sur des parcelles privées; on les trouve généralement associées à d'anciennes granges.

- Citernes

Construites en pierre calcaires, elles sont revêtues intérieurement d'un enduit étanche; on y recueillait l'eau de pluie au moyen de chéneaux en bois disposés à l'égout des toits, portés par des corbeaux en pierre saillant sur les façades. Elles sont parfois munies d'un treuil ou d'une poulie pour faire descendre un seau, comme dans un puits.

Ces citernes fournissaient l'eau potable pour les habitants, jusqu'à une date récente: l'eau courante n'est arrivée à Blajoux qu'en 1960. Elles servaient aussi à éteindre les incendies, fréquents à l'époque où l'on se chauffait et où l'on s'éclairait au feu. Ainsi, même dans les villages alimentés en eau par d'autres moyens, les maisons possédaient des citernes en complément: c'est le cas par exemple de la maison Brager à Bleisses, ou d'une maison de Quézac, située au « Portail », où l'on peut encore voir en façade les corbeaux des chéneaux.

- Puits

Seul le village de Quézac possédait autrefois des puits, dans la plupart des jardins.

Un puits communal, dans la rue principale, vient d'être restauré. C'est un puits cylindrique, la margelle est en pierre de taille; il est couvert d'un toit à deux versants couvert en lauzes de schiste.

- Fours à pain

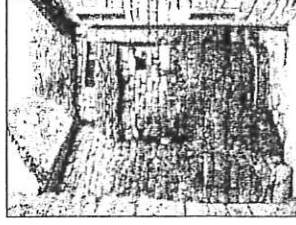
Sous l'Ancien Régime, les fours banaux étaient utilisés contre redevance par ceux qui ne possédaient pas de fours chez eux. Ils étaient situés sur les places publiques, au centre des villages, isolés des maisons en raison des incendies qu'ils pouvaient provoquer aux toits de chaume.

Après la Révolution, ces fours banaux sont devenus communaux. Le bâti se compose généralement de deux parties: le fournil et la chambre de chauffe. Le fournil est une pièce ouverte, abritée par un toit charpenté ou voûté, couvert de lauzes en schiste ou en calcaire selon les lieux; dans cette pièce on stocke le bois, on prépare la fournée, on surveille la cuisson, on sort le pain. La chambre de chauffe, c'est-à-dire le four proprement dit, est toujours voûté.

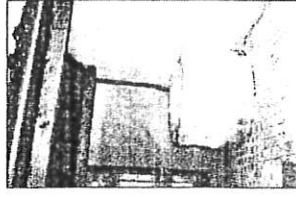
Il existe aussi des fours sans fournil: au Poujols, et à la cime de Blajoux près de la ferme Arragon-Malafosse. A noter qu'il existe encore, sur la commune, des maisons anciennes possédant des fours à l'intérieur d'anciennes cuisines (ferme Arragon-Malafosse).



Aire de battage au Poujols



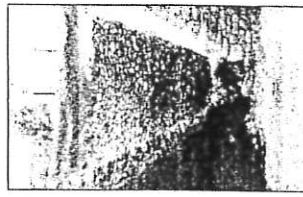
Citerne au Poujols



Puits de Quézac

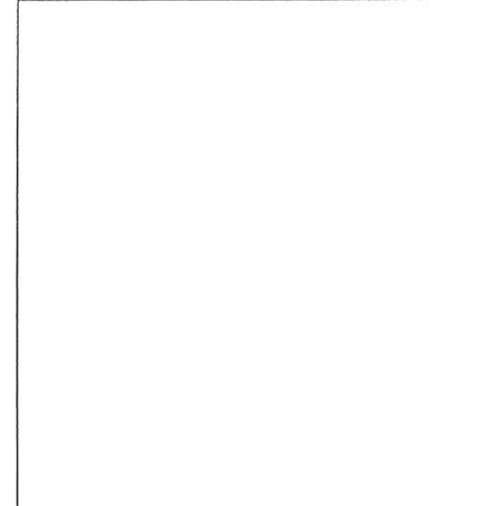
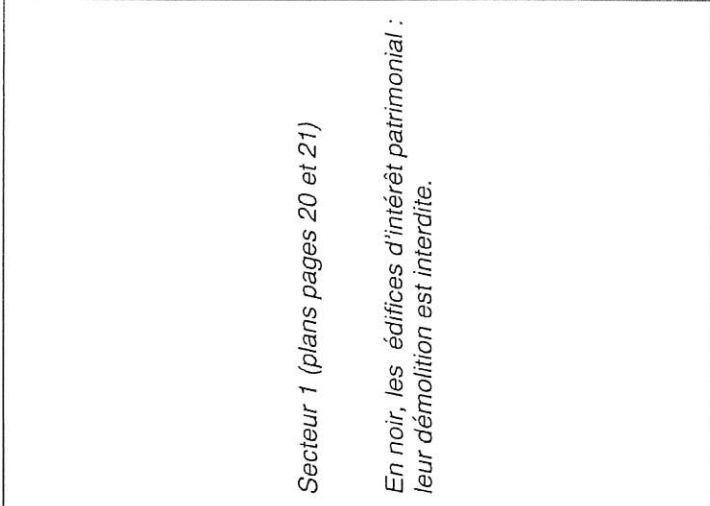


Four à pain à Blajoux



Glacière de Quézac

5. REGLES ARCHITECTURALES
applicables aux
CONSTRUCTIONS EXISTANTES

 <p>Quézac</p>	
 <p>Blajoux</p>	<p>Secteur 1 (plans pages 20 et 21)</p> <p>En noir, les édifices d'intérêt patrimonial : leur démolition est interdite.</p>

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■	■		<p>5.1. CONSERVATION, DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES (Plans pages 20 et 21)</p> <p>L'intérêt patrimonial des édifices repérés aux plans a été apprécié en fonction de leur architecture, de leur histoire ou de leur rôle dans le paysage urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifices remarquables : leur démolition est interdite. - Edifices intéressants : leur conservation pourra être imposée. - Autres édifices : leur démolition sans reconstruction pourra être assortie d'obligations destinées à préserver la cohérence de l'îlot ou la continuité de la rue.
Quézac Blajoux	■	■		<p>5.2. SURELEVATIONS, AGRANDISSEMENTS, MODIFICATIONS DE VOLUME</p> <p>Dans le secteur 1, une surélévation pourra être admise dans le cas d'une maison à R + Comble située à l'alignement sur rue. La hauteur de la façade surélevée ne devra pas excéder celle des façades qui l'encadrent ; elle devra améliorer la lecture de la façade.</p>
Quézac Blajoux	■	■		<p>5.3. INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</p> <p>5.3.1. Principes généraux :</p> <p>Respecter les caractères du bâti, mettre en valeur son architecture originelle, ce qui implique notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utiliser des matériaux identiques à ceux qui ont été utilisés lors de la construction, - Maintenir les percements d'origine, y compris sur d'anciens bâtiments agricoles ou les agrandir dans la limite des percements traditionnels (<i>cf article 5.8</i>). - Conserver les éléments architecturaux d'origine : seuils, linteaux, appuis de baies, jambages, chaînes d'angles, soubassements, corniches, cheminées, lucarnes, menuiseries anciennes, corbeaux d'anciens chéneaux, poulies... - Traiter de façon harmonieuse les différentes parties d'un même édifice ou d'un même ensemble, même s'ils sont aujourd'hui divisés en plusieurs propriétés (exemple : ensemble de bâtiments qui formaient autrefois une ferme).

Commentaires

Les matériaux traditionnels

Les matériaux de construction traditionnels ne sont pas exactement les mêmes à Quézac et à Blajoux :

- Murs en maçonnerie : les encadrements de baie sont réalisés avec des blocs de calcaire jaunâtre ; les pierres sont de calcaire jaunâtre à Quézac, de calcaire blanc-gris à Blajoux. On y mélange parfois des galets en granit du Tarn et des plaques de schiste.

En réhabilitant une maison ancienne, il importe de veiller à employer des pierres de nature correspondant aux maçonneries existantes.

Ces murs en maçonnerie étaient traditionnellement revêtus d'un enduit de chaux et sable, badigeonné au lait de chaux, souvent polychrome dans le cas des maisons d'habitation.

- Les couvertures : elles sont traditionnellement en lauzes de schiste à Quézac, bien que beaucoup d'entre elles aient été refaites en ardoise épaisse. A Blajoux, le matériau de couverture traditionnel est la lauze calcaire ; il reste peu d'exemples de ce type de toitures (ces exemples se trouvent au Poujols), la lauze de schiste s'étant généralisée au XIXe siècle. Dans les dernières décennies du XXe siècle, la lauze de schiste s'est trouvée à son tour supplantée par l'ardoise.

- Le bois de construction était rare : il est utilisé principalement pour les planchers ; des troncs d'arbres forment les pannes qui reposent sur des arceaux porteurs ou sur les murs et portent les couvertures en lauzes de schiste ou en ardoise.

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
				<p>5.3.2. Conditions préalables :</p> <p>Avant toute intervention destinée à modifier l'aspect d'un édifice répertorié comme intéressant, il est conseillé d'effectuer une étude de son architecture, comprenant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un état des enduits et modénature existants, - une analyse de la composition de la façade et des transformations qu'elle a subi, - des sondages pour connaître la nature exacte des ouvrages masqués par les enduits existants. <p>Cette étude sera jointe au permis de construire, avec un descriptif précis des travaux projetés et des matériaux qui seront utilisés. Des photographies de l'existant accompagneront les déclarations de travaux, notamment pour les ravalements de façades, les demandes de permis de construire et de démolir.</p>
Quézac Blajoux	■	■		<p>5.4. RESTAURATION DES FAÇADES ANCIENNES</p> <p>Piocher entièrement les parties en ciment. Rejointoyer les murs au mortier de chaux naturelle et sable. Conserver les éléments architecturaux d'origine : seuils, linteaux, encadrements de baie, corbeaux d'anciens chéneaux, corbeaux de rives du toit, chaînes d'angle, soubassements, pigeonniers, etc Restituer le cas échéant les baies anciennes qui ont été obturées <i>Enduits : voir l'article 5.6. Menuiseries : 5.9.</i></p>
Quézac Blajoux	■	■		<p>5.5. REPRIS DE MACONNERIES DANS LES MURS EN MAÇONNERIE DE PIERRE</p> <p>Toutes les reprises dans des murs en pierre doivent être réalisées en maçonnerie de pierre hourdie à la chaux, identique à la maçonnerie existante. L'emploi du ciment est proscrit.</p> <p>Les surélévations et agrandissements de constructions existantes, les percements de baies ou élargissements de baies doivent être réalisés de même, en maçonnerie existante, hourdie au mortier de chaux naturelle et sable.</p>

Commentaires

Enduits et décors

Les murs en maçonnerie de pierre, construits selon un appareillage de qualité médiocre, ne peuvent rester exposés aux intempéries : l'enduit constitue un peau protectrice, qui assure une plus grande pérennité à la construction et une meilleure isolation thermique des logements.

Selon sa mise en œuvre et son décor, l'enduit contribue également à l'esthétique de la façade, ne son architecture, à la reconnaissance de la fonction du bâtiment. Il permet de régulariser l'ordonnance de la façade, de la recomposer lorsque les baies ne se superposent pas en travée et de lui donner un aspect globalement symétrique. En détruisant l'enduit et la modénature, on détruit tout de l'architecture de la façade.

Lors d'un ravalement, il est donc primordial de conserver ou de restituer les caractères de l'enduit et de la modénature ou du décor. La qualité des matériaux employés et le savoir-faire d'un artisan compétent pour les mettre en œuvre, seront les meilleures garanties de la beauté du résultat, et de sa durabilité.

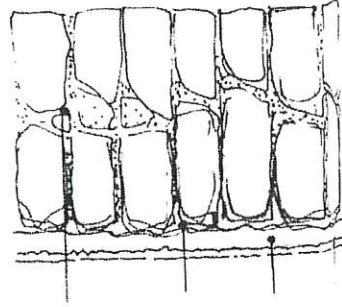
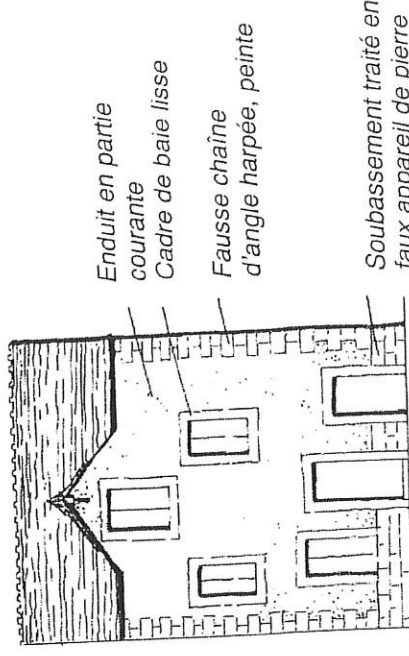
Composition des mélanges

Mortier de chaux et sable

Mélanger environ 1 volume de chaux - chaux hydraulique naturelle blanche (XHN / NHL) seul, ou mélangée à la chaux aérienne éteinte (CAEB / CL) - à 2 volumes de sable de rivière, de granulométrie assez grossière, non tamisé. Un enduit à la chaux traditionnelle comporte 3 couches : une couche d'accroche, une couche de dressage, et une couche de finition, sur laquelle on peut appliquer des pigments « a fresque », c'est-à-dire appliqués sur l'enduit frais aussitôt après sa pose. Cette technique confère au décor une très grande pérennité.

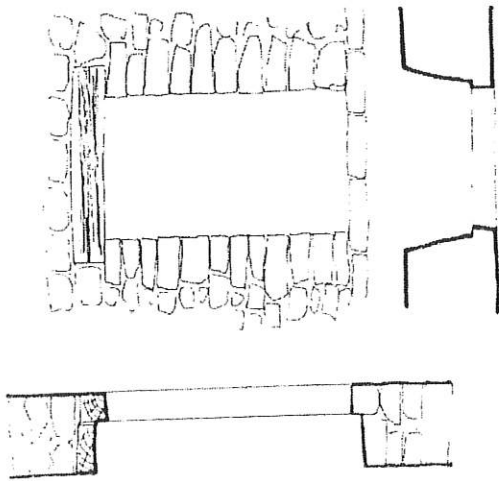
Badigeons colorés

Les badigeons colorés sont réalisés à l'aide de pigments naturels dilués dans l'eau et appliqués sur l'enduit frais. S'ils ne peuvent être appliqués sur l'enduit frais, les diluer dans un lait de chaux ou dans une eau de chaux (eau claire recueillie à la surface d'un bain ayant servi à éteindre de la chaux vive), ce qui améliorera leur fixation.



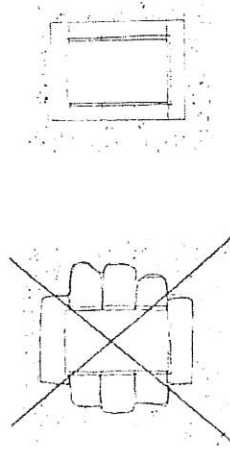
Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■	■		<p>5.6. ENDUITS DE FAÇADE SUR MUR EN MAÇONNERIE DE PIERRE</p> <p>Un mur de façade en maçonnerie de pierre, qu'ils soient de calcaire, de galet de rivière ou de schiste, peut être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - enduit « à pierres vues » : l'enduit est brossé avant sa prise complète pour dégager partiellement les pierres. - ou revêtu d'un enduit recouvrant entièrement le parement de pierre, cet enduit pouvant être le support d'un décor. <p>Les enduits anciens à la chaux doivent être conservés, dans la mesure où ils adhèrent encore au mur ; ils peuvent être nettoyés par brossage à l'eau et à la brosse métallique douce. Dans le cas où un enduit ancien a disparu ou s'il est pulvérulent, il doit être refait de manière traditionnelle, au mortier de chaux blanche (CAEB, éventuellement additionnée de XHN) et sable local (ou équivalent en granulométrie et teinte).</p> <p>5.6.1 Enduit « à pierres vues »</p> <p>Ce traitement des parements en pierre caractérise traditionnellement les granges, les bâtiments agricoles, ainsi que les maisons les plus modestes. Néanmoins ces mêmes bâtiments peuvent aussi recevoir, à l'occasion d'une réhabilitation, un enduit couvrant.</p> <p>L'enduit à pierre vues est constitué d'une ou deux couches d'enduit au mortier de chaux; le lendemain de la pose de la dernière couche, la surface du mur est grattée à la brosse métallique, pour faire ressortir le nez des pierres, dégager les parements des pierres de taille aux angles et encadrements de baies.</p> <p>5.6.2. Enduit trois couches, entièrement couvrant</p> <p>L'enduit à la chaux doit être réalisé en 3 couches. S'il comportait un décor, celui-ci doit être restitué ou remplacé par un nouveau décor du même type, soulignant les encadrements de baies, les angles de la façade, la corniche, le soubassement.</p> <p>Les parties en pierre de taille peuvent être dégagées par brossage de l'enduit frais, le lendemain de sa réalisation ; dans ce cas, éviter de créer un bourrelet à la limite de l'enduit et des pierres de taille, l'enduit doit mourir sur les pierres.</p> <p>5.6.3. Finition des enduits et décor polychrome</p> <p>Les enduits de façade s'ils sont entièrement couvrants, ne doivent jamais être entièrement uniformes. Définir un cadre autour de la façade et autour de chaque baie, où l'enduit sera lissé, tandis que la finition des parties courantes sera talochée, balayée, lissée à la truelle.</p> <p>La teinte dominante ocre jaune de l'enduit est donnée par les sables. La façade peut recevoir un décor polychrome : les cadres et/ou les parties courantes recevront un badigeon coloré ; le soubassement sera traité dans une teinte plus sombre.</p>

Commentaires

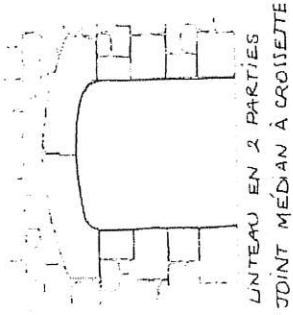


Baie dans un mur en maçonnerie de pierre

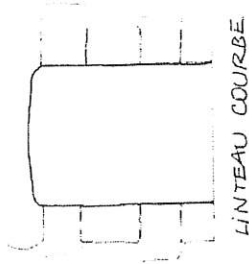
Exemple d'une baie composée de deux jambages en pierre, d'un linteau et d'un arrière-linteau en bois, d'un appui en moellon non débordant.



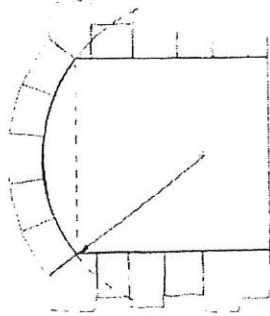
Enduit : si l'on souhaite dégager les pierres de taille de l'encadrement d'une baie, ne pas suivre le contour irrégulier des pierres harpées mais définir un cadre rectiligne autour de la baie.



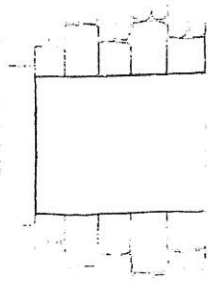
LINTEAU EN 3 PARTIES
JOINT MÉDIAN À CROISSETTE



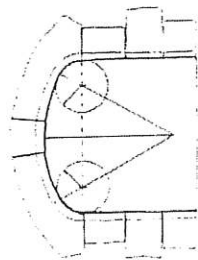
LINTEAU COURBE



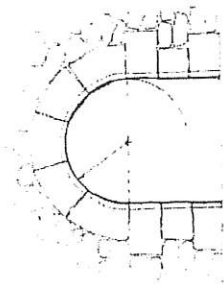
ARC SURBAISSÉ



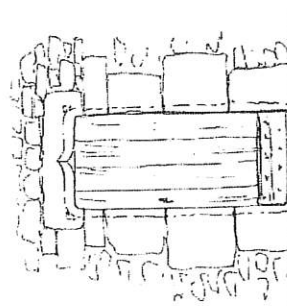
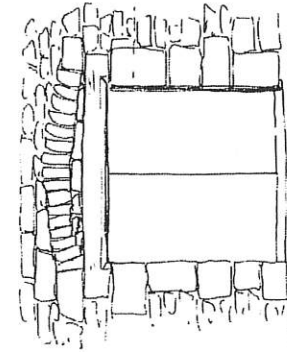
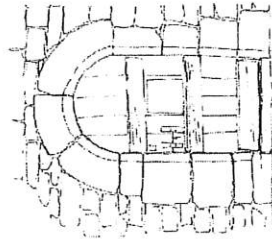
LINTEAU DROIT



ARC EN ANSE DE PANIER



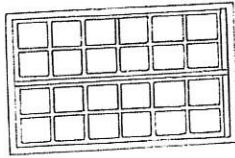
ARC EN PLEIN CINTRE



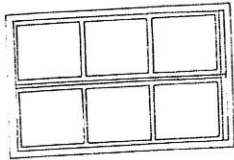
Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>5.7. ENDUITS SUR MURS EN PARPAING DE CIMENT OU BRIQUES CREUSES</p> <p>Les murs en parpaings de ciment et les murs en briques creuses doivent obligatoirement être enduits, ils ne peuvent en aucun cas rester apparents, qu'ils soient des murs de clôture, des murs de façade ou d'appentis ou d'abris.</p> <p>Les enduits ciment gris sont proscrits dans l'ensemble de la ZPPAUP.</p>
Quézac Blajoux	■ ■			<p>5.8. BAIES</p> <p>5.8.1. Baies existantes</p> <p>Conserver les éléments d'origine des baies : seuils, linteaux, appuis, jambages.</p> <p>A l'occasion de travaux sur une façade, il pourra être demandé de restituer les proportions d'origine d'une baie.</p> <p>5.8.2. Création d'une baie dans une façade ancienne</p> <p>Un nouveau percement devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante, ou se placer sur l'axe d'un trumeau.</p> <p>Les baies auront une proportion verticale rectangulaire, entre 1 sur 2 et 2 sur 3 (ni carrée ni rectangulaire en largeur). Dans un mur en maçonnerie, les linteaux seront en pierre ou en bois, ainsi que les arrière-linteaux. Les appuis seront soit débordants, en pierre de taille moulurée, soit non débordant, en pierre tout-venant. Les appuis préfabriqués en béton sont proscrits sur les constructions en pierre du secteur 1.</p> <p>Linteaux en bois et encadrements en pierre tout-venant seront recouverts d'un enduit lissé sur le cadre. Les linteaux en bois ne pourront être apparents que sur les granges, remises, ou petites maisons modestes, aux façades enduites à pierres vues.</p> <p>Portes de garage : en façade sur rue, leur nombre est limité à 1 par maison.</p>

Commentaires

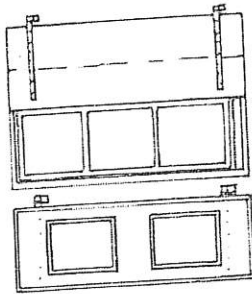
Menuiseries



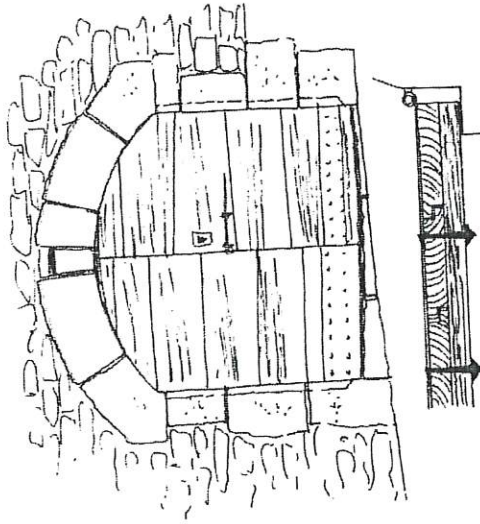
Fenêtre à petits carreaux



Grands carreaux



Contrevents à caissons intérieurs



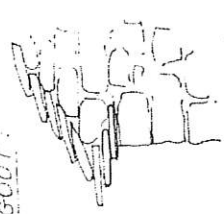
Portail (Blajoux, rue principale)
Détail d'une porte à planches contrebalancées clouées

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>5.9. MENUISERIES EXTERIEURES</p> <p>Conserver et restaurer les menuiseries anciennes. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves : dans le secteur 1, sur les façades sur rue des maisons anciennes, ces menuiseries seront obligatoirement en bois.</p> <p>Les fenêtres des maisons d'habitation seront constituées d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grand carreaux. Les vantaux à jour unique sont proscrits. Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.</p> <p>Pour les portails, les portes de grange, les portes de garages, préférer le mode de fabrication traditionnel à planches contrebalancées clouées.</p> <p>Toutes les menuiseries seront mises en peintures ; le bois ne sera jamais laissé au naturel ni vernis.</p> <p><i>Teintes des menuiseries :</i></p> <p>Une teinte identique sera utilisée pour les ouvrants et les dormants, ainsi que pour les contrevents et toutes les autres menuiseries de la façade. Elle sera ainsi homogène sur l'ensemble de la façade d'une même maison, mais différente de celles des maisons voisines.</p> <p>Les teintes des menuiseries de portes, fenêtres et contrevents sont choisies de préférence parmi les teintes traditionnelles : verts foncés à moyens, bleu clair, rouge foncé, brun foncé.</p> <p>Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème, faux bois.</p>

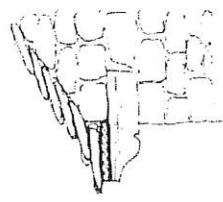
Commentaires

Détails des couvertures en lauzes

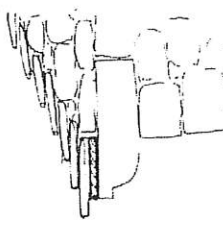
ÉGOUT :



LAUZES SCÉLÉES



CORBEAU BOIS

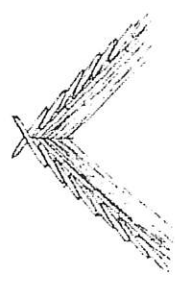


CORBEAU PIERRE

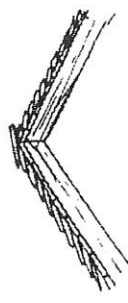
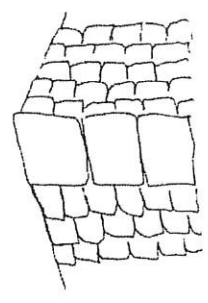
Détail des rives d'égout



FAÏTAGE en lignolet



FAÏTAGE à lauzes croisées

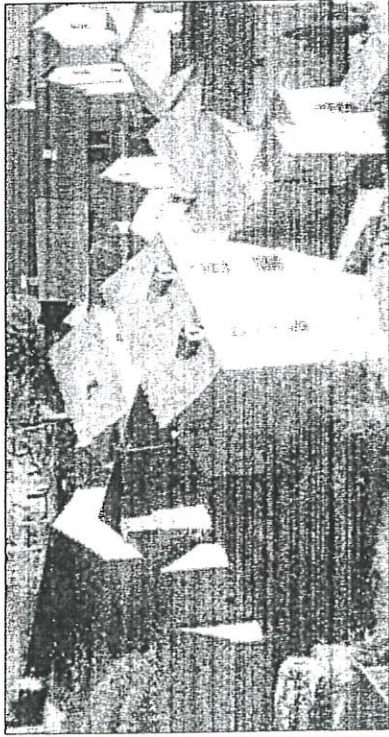


FAÏTAGE à plat
(toit à faible pente)

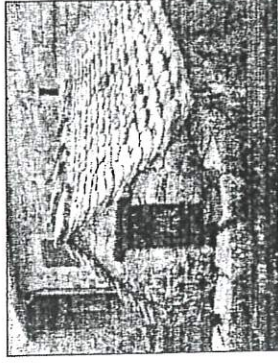
Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>5.10. TOITURES, OUVRAGES DE TOITURE, CHEMINEES</p> <p>5.10.1. Formes des combles</p> <p>Sur les maisons anciennes du secteur 1, conserver les combles à deux versants droits ou à pente brisée.</p> <p>5.10.2. Matériaux de couverture</p> <p>Quézac : sur les maisons anciennes, restaurer ou restituer les couvertures en lauzes de schiste, à défaut en ardoises épaisses, ou exceptionnellement en bardeaux de bois (en cas de faiblesse de charpente ou pour prolonger une toiture en bois existante). Sur les maisons récentes, adopter de préférence les mêmes matériaux, ou les essentes de châtaignier ou de Red Cedar.</p> <p>Blajoux : sur les maisons anciennes, restaurer ou restituer les couvertures en lauzes calcaire ou en lauzes de schiste, à défaut en ardoises épaisses.</p> <p>Matériaux proscrits : tôle ondulée, tuiles de terre cuite, tuiles de béton, ardoise fine, shingle ou bardeaux bitumés.</p> <p>5.10.3. Détails des couvertures en lauzes de schiste</p> <p>Les faitages seront de préférence à lauzes croisées. Les rives seront soit scellées, soit sur des corbeaux de bois, soit sur des corbeaux en pierre.</p> <p>5.10.4. Lucarnes et châssis de toitures existantes</p> <p>Les lucarnes anciennes (meunières, fenîères) doivent être conservées dans leur disposition d'origine, avec leurs charpentes, leurs menuiseries et leurs poulies.</p> <p>5.10.5. Lucarnes et châssis de toitures créés</p> <p>- Lucarnes créées : elles peuvent être « à chevalet » ou « capucines » (toit à 2 ou 3 versants) . Leur nombre est limité à 2 par façades ; elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.</p> <p>- Châssis de toiture neufs, type « Vélux » : ils sont proscrits sur les édifices repérés au plan comme d'intérêt patrimonial. Sur les autres édifices, ils seront admis s'ils sont placés sur le versant le moins vu du domaine public, s'ils sont au maximum au nombre de 2 par versant, espacés d'au moins 3 m, placés dans la partie basse de la toiture et au droit des travées de baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau. Ils doivent être encadrés, sans surépaisseur par rapport au plan du versant, et leur surface ne pas excéder 0,70 x 0,98 mètre.</p>

Commentaires

Toits en lauzes de schiste, en lauzes calcaires

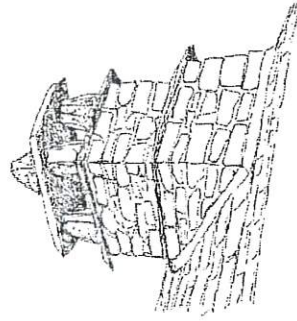
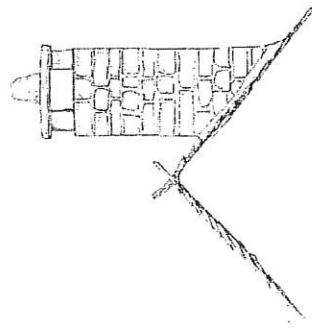


Toits couverts en lauzes de schiste à Blajoux : faitages à lauzes croisées, lucarnes à deux versants au droit des travées de baies, cheminées lozéiriennes.



Toit de lauzes calcaire, Poujols.

Exemples de souches de cheminée traditionnelles



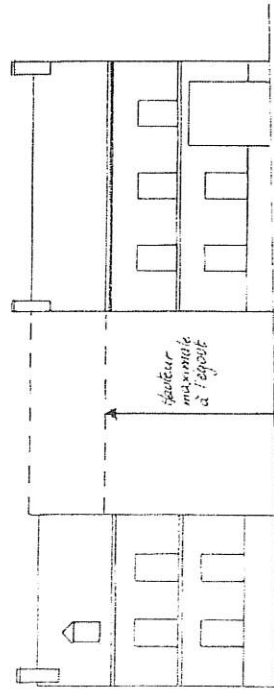
Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
				<p>5.10.6. Souches de cheminées</p> <p>Conservé ou restituer les souches de cheminées traditionnelles lozériennes, bâties en maçonnerie apparente, de plan carré ou rectangulaire selon qu'elles terminent un conduit de cheminée ou plus, couronnées par une grande pierre plate (lauze de schiste ou dalle de calcaire selon le matériau de couverture) posée sur 4 ou 6 plots en pierre, et maintenue par une pierre posée dessus.</p>
<p>Quézac</p> <p>Blajoux</p>	<p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p>		<p>5.11. DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES</p> <p>5.11.1. Devantures commerciales</p> <p>Les devantures doivent s'intégrer à la composition de la façade qui les accueille. Respecter le parcellaire : ne pas créer de devanture réunissant deux immeubles. Conservé les éléments de la structure de l'immeuble, en particulier sur l'angle. Rechercher la sobriété et la simplicité, dans le dessin et dans les matériaux.</p> <p>5.11.2. Enseignes</p> <p>Le nombre maximum d'enseignes par devanture commerciale est de deux : une enseigne en applique et une sur potence. Les enseignes seront éclairées par des spots, les caissons lumineux sont proscrits. Déployer de préférence des stores et parasols en toile de teinte unie et neutre, sans publicité.</p>
<p>Quézac</p> <p>Blajoux</p>	<p>■</p> <p>■</p>	<p>■</p> <p>■</p>		<p>5.12. ANTENNES PARABOLIQUES ET PANNEAUX SOLAIRES</p> <p>Dans l'ensemble de la ZPPAUP, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique, sur quelque façade qu'elles soient, à l'avant ou à l'arrière des constructions.</p> <p>Dans le secteur 1, les paraboles doivent être placées au sol, dans les jardins, ou dans des abris, ou encore à l'intérieur des greniers.</p> <p>Les panneaux solaires sont interdits dans l'ensemble de la ZPPAUP sur les toitures, ils sont autorisés uniquement dans les jardins. Ils peuvent être admis par l'architecte des Bâtiments de France dans le cas d'une construction neuve dans le secteur 2, s'ils sont intégrés à un projet d'architecture contemporaine.</p>

6. REGLES ARCHITECTURALES
applicables aux
CONSTRUCTIONS NEUVES

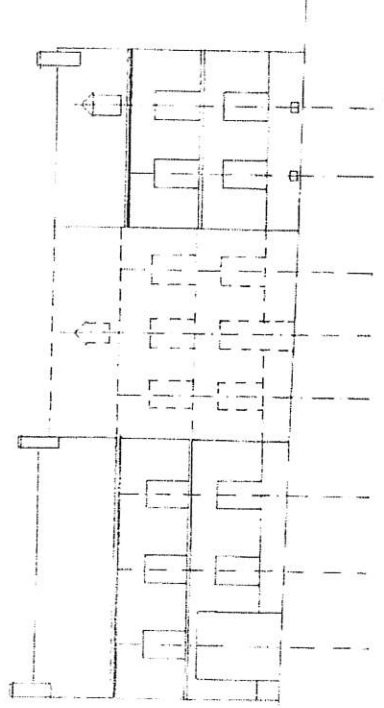
Commentaires



Construction et l'alignement
d'une limite et l'autre de la parcelle



hauteur
maximale
à l'équif

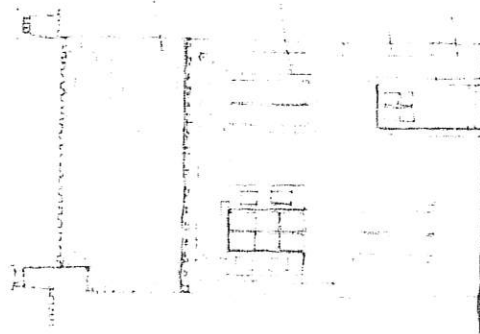


Alignement et hauteur maximale des façades

Respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■			<p>6.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NEUVES.</p> <p>Dans le secteur 1, les constructions neuves seront implantées à l'alignement sur rue, et d'un bout à l'autre de la parcelle. Les façades des constructions neuves seront parallèles à la rue, de sorte que la façade sur rue sera un mur gouttereau.</p>
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.2. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS NEUVES</p> <p>L'architecture des maisons neuves recherchera la meilleure intégration au paysage naturel, et la plus grande discrétion par vis à vis du centre ancien du village (formes, couleurs, échelle, relations visuelles et symboliques).</p> <p>A proximité du centre ancien du village, éviter toutes les formes architecturales dont l'impact est prégnant dans le paysage et qui sont étrangères aux typologies locales : loggias, façades à pignons multiples, volumes de combles à géométrie complexe. Adopter une volumétrie simple, une architecture respectant les caractères du bâti environnant.</p> <p>Utiliser de préférence les matériaux de construction traditionnels : maçonnerie de pierre pour les façades, enduits à la chaux de teinte ocre ou beige, lauzes de schiste pour les couvertures, bois pour les menuiseries.</p> <p>Les matériaux modernes tels que le bois, le béton brut, le pan de verre, les bardages métalliques, ne seront pas exclus s'ils sont utilisés de manière minoritaire, par rapport à l'homogénéité du contexte.</p>
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.3. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES</p> <p>Dans l'ensemble de la ZPPAUP, la hauteur des constructions neuves est limitée à R + 1 + Comble.</p> <p>Sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les rues principales du secteur 1, où une construction neuve située à l'alignement sur la rue aura obligatoirement le même nombre de niveaux que les constructions qui l'encadrent (jusqu'à R + 2 + Comble). La hauteur de la façade à l'égout sera limitée à celle des constructions voisines ; le faîtage de la toiture sera situé approximativement à la même hauteur que celui des constructions voisines. - sur les parcelles situées à l'entrée de Quézac dans le cône de visibilité du pont Monument Historique, marquée d'un ■ sur le plan, les constructions sont limitées à R + Comble. Une hache d'arbres devra les rendre invisibles depuis le pont.
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.4. RAMPES D'ACCES AUX GARAGES EN SOUS-SOL</p> <p>Les garages en sous-sol sont interdits dans l'ensemble de la Zone de Protection, sauf sur certaines parcelles en forte pente de Blajoux, où le sous-sol serait de plain pied dans la plus grande façade. Dans ce cas, la rampe d'accès sera conçue de manière à permettre l'accès au garage du côté où il est de plain-pied, en modifiant le moins possible la pente du terrain.</p>

Commentaires



Cadre en méplat

Enduit en partie courante

Bordure en méplat

Soubassement

Composition des façades sur rue, secteur 1

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6. 5. COMPOSITION DES FAÇADES</p> <p>Principes généraux pour les façades sur rue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux; - Souligner les angles de la façade, les cadres de baies et le soubassement par des traitements distincts de l'enduit, dans la texture de l'enduit ou la teinte des badigeons.
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.6. ENDUITS DE FAÇADE</p> <p>Les murs neufs en maçonnerie de parpaings de ciment ou de briques creuses doivent être enduits, soit au moyen d'un enduit plâtre et/ou chaux traditionnel comme les constructions anciennes (voir article 5.6) soit au moyen d'un enduit monocouche du commerce.</p> <p>Les murs en parpaings et en briques creuses doivent obligatoirement être enduits.</p> <p>Les murs en maçonnerie de pierre tout-venant peuvent être revêtus d'un enduit « à pierres vues » ou entièrement couvrant; la finition de l'enduit peut être grattée, talochée, balayée ou lissée à la truelle.</p> <p>Les enduits seront réalisés dans les tons pierre, sable, ocre jaune clair ; mais ils ne devront jamais être complètement uniformes. Les cadres de baies seront traités en méplat sur une largeur d'environ 16 cm, les angles de la façade seront soulignés de même par des bordures en méplat d'une largeur de 20 à 25 cm, ou en imitation d'une chaîne d'angle harpée comme il en existe plusieurs exemples dans le village de Quézac ; le soubassement sera traité dans une teinte plus sombre.</p>

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.7. BAIES</p> <p>6.7.1. Fenêtres, portes-fenêtres, portes d'entrée</p> <p>Dans le secteur 1, en façade sur rue : les portes et fenêtres seront de proportion rectangulaire en hauteur, cette proportion pouvant varier de 1/2 à 2/3.</p> <p>Pour les fenêtres : environ 1 mètre de largeur pour 1,60 mètre de hauteur.</p> <p>Ne sont pas autorisées dans la Zone de Protection: les baies triangulaires, les fenêtres en bande, les porte-fenêtres à trois vantaux. Les grandes baies vitrées ne seront admises que dans le secteur 2, sous réserve d'une bonne intégration dans la composition de la façade,.</p> <p>6.7.2. Portes de garage</p> <p>Le nombre des portes de garages est limité à 1 par façade.</p>

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.8. MENUISERIES EXTERIEURES</p> <p>6.8.1. Menuiseries de portes et fenêtres</p> <p>Les fenêtres des maisons d'habitation seront constituées d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.</p> <p>Dans le secteur 1, sur les façades sur rue des maisons anciennes, ces menuiseries seront obligatoirement en bois. Si elles sont à double vitrage, des petits bois seront fixés sur le verre côté extérieur.</p> <p>Les vantaux à jours uniques sont proscrits dans le secteur 1, pour toutes les baies visibles depuis l'espace public.</p> <p>6.8.2. Contrevents extérieurs</p> <p>Comme sur les constructions existantes, les contrevents seront en bois, pleins, sans écharpe, à caissons intérieurs.</p> <p>Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, ne seront pas admis dans la zone de protection, sauf exception : grandes baies, façades non visibles depuis l'espace public.</p> <p>6.8.3. Portes de garage</p> <p>Dans le secteur 1 : les portes de garage seront constituées de 2 vantaux à la française, pleins.</p> <p>Dans le reste de la Zone de Protection, les volets roulants ou les portes à ouverture verticales pourront être admis sous certaines conditions.</p>

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
				<p>6.8.4. Finition</p> <p>Les menuiseries de portes, portails, portes de garage, fenêtres et contrevents seront toujours peintes, jamais vernies.</p> <p>6.8.5. Teintes des menuiseries</p> <p>Une teinte identique sera utilisée pour les ouvrants et les dormants, ainsi que pour les portes, les contrevents, les lucarnes, toutes les menuiseries de la façade. Elle sera ainsi homogène sur l'ensemble de la façade d'une même maison, mais différente de celles des maisons voisines.</p> <p>Les teintes des menuiseries de portes, fenêtres et contrevents sont choisies de préférence parmi les teintes traditionnelles: verts foncés, bleu clair, rouge foncé, brun foncé.</p> <p>Les teintes suivantes sont prosrites : blanc pur, crème, faux bois.</p>

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.9. TOITURES</p> <p>6.9.1. Volumes de comble, pente des versants</p> <p>Dans le secteur 1, les constructions nouvelles recevront des combles à deux versants symétriques, d'une pente d'environ 45°.</p> <p>Des pentes plus faibles seront admises uniquement pour les constructions annexes de dimensions inférieures à celles d'un garage pour voitures.</p> <p>6.9.2. Matériaux de couvertures et détails d'exécution</p> <p>Adopter de préférence la lauze de schiste, à défaut l'ardoise épaisses ou les essentes de châtaigniers ou de Red Cedar.</p> <p>Sont proscrits dans l'ensemble de la ZPPAUP : la tôle ondulé, les tuiles de terre cuite, l'ardoise fine, le shingle ou bardeau bitumé.</p> <p>6.9.3. Détails des couvertures en lauzes</p> <p>Les faitages seront de préférence à lauzes croisées. Les rives seront soit scellées, soit sur des corbeaux de bois, soit sur des corbeaux en pierre.</p> <p>6.9.4. Toitures-terrasses</p> <p>Les toitures-terrasses sont interdites dans l'ensemble de la ZPPAUP.</p>

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
				<p>6.9.5. Souches de cheminées</p> <p>Elles seront construites au droit des murs pignons (ou des murs de refends si la construction comporte un important développement en largeur et qu'il y a déjà des cheminées au droit des murs-pignons), près du faîtage, de préférence en maçonnerie avec une section de 40 X 60 cm minimum : éviter les conduits métalliques.</p> <p>6.9.6. Lucarnes</p> <p>Les lucarnes des constructions neuves seront de type « capucines » (toit à 3 versants), ou « à cheval » (toit à 2 versants). Elles auront un devant en charpente ou en maçonnerie, et seront couvertes dans le même matériau que le versant de toiture.</p> <p>Elles seront de proportion rectangulaire verticale, c'est-à-dire plus hautes que large : leur largeur n'excèdera pas 1 mètre, leur hauteur 1,50 m. Leur nombre est limité à 2 par façade ; elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau, et espacées d'au moins 3 mètres.</p> <p>6.9.7. Châssis de toiture</p> <p>Les châssis de toiture neufs, type « Vélux » seront au maximum au nombre de 2 par versant, espacés d'au moins 3 m. Ils se situeront dans la partie basse de la toiture, au droit des travées de baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau. Ils seront encastres, sans surépaisseur par rapport au plan du versant, et leur surface n'excèdera pas 0,35 m² (soit 0,50 x 0,70 m maximum).</p>

Villages	Secteurs			Prescriptions
	1	2	3	
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.10. DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES</p> <p>6.10.1. Devantures commerciales</p> <p>Les devantures doivent s'intégrer à la composition de la façade qui es accueille. Respecter le parcellaire : ne pas créer de devanture réunissant deux immeubles. Conserver les éléments de la structure de l'immeuble, en particulier sur l'angle. Rechercher la sobriété et la simplicité, dans le dessin et dans les matériaux.</p> <p>6.10.2. Enseignes</p> <p>Le nombre maximum d'enseignes par devanture commerciale est de deux : une enseigne en applique et une sur potence. Les enseignes seront éclairées par des spots, les caissons lumineux sont proscrits. Déployer de préférence des stores et parasols en toile de teinte unie et neutre, sans publicité.</p>
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.11. ANTENNES PARABOLIQUES ET PANNEAUX SOLAIRES</p> <p>Dans l'ensemble de la ZPPAUP, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de la voie publique, sur quelque façade qu'elles soit, à l'avant ou à l'arrière des constructions. Dans le secteur 1, les paraboles doivent être placées au sol, dans les jardins, ou dans des abris, ou encore à l'intérieur des greniers.</p> <p>Les panneaux solaires sont interdits dans l'ensemble de la ZPPAUP sur les toitures, ils sont autorisés uniquement dans les jardins. Ils peuvent être admis par l'architecte des Bâtiments de France dans le cas d'une construction neuve dans le secteur 2, s'ils sont intégrés à un projet d'architecture contemporaine.</p>
Quézac Blajoux	■ ■	■ ■		<p>6.12. VERANDAS</p> <p>Les vérandas seront couvertes en verre, en zinc ou en acier nervuré. Dans le secteur 1, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.</p>

ANNEXES

TEXTES JURIDIQUES

Loi n°83-8 du 7 janvier 1983

Décret n°84-304 du 25 avril 1984

Circulaire n°85-45 du 1^{er} juillet 1985

**Loi n°83-8 du 7 janvier 1983
modifié le 8 janvier 1993**

Article L642-1

Sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peuvent être instituées autour des monuments historiques et dans les quartiers, sites et espaces à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou culturel.

Article L642-2

Des prescriptions particulières en matière d'architecture et de paysages sont instituées à l'intérieur de ces zones ou parties de zone pour les travaux mentionnés à l'article L. 642-3.

Après enquête publique, avis de la commission régionale du patrimoine et des sites mise en place par l'article L. 612-1 et accord du conseil municipal de la commune intéressée, la zone de protection est créée par décision de l'autorité administrative.

Le ministre compétent peut évoquer tout projet de zone de protection.

Les dispositions de la zone de protection sont annexées au plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Article L642-3

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la zone de protection instituée en vertu de l'article L. 642-2 sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis de construire après avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France. Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol prévues par le code de l'urbanisme en tiennent lieu sous réserve de cet avis conforme, s'ils sont revêtus du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

En cas de désaccord soit du maire ou de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire, soit du pétitionnaire, avec l'avis émis par l'architecte des Bâtiments de France, le représentant de l'Etat dans la région émet, après avis de la section de la commission régionale du patrimoine et des sites, un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Le recours du pétitionnaire s'exerce à l'occasion du refus d'autorisation de travaux. Les délais de saisine du préfet de région et ceux impartis à la section de la commission régionale du patrimoine et des sites et au préfet de région pour statuer sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Le ministre compétent peut évoquer tout dossier dont l'architecte des Bâtiments de France ou le représentant de l'Etat dans la région est saisi en application du présent article.

Dans la collectivité territoriale de Corse, les compétences dévolues au préfet de région par le présent article sont exercées par le préfet de Corse.

Article L642-4

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les dispositions du premier alinéa de l'article L. 642-3 du présent code est puni des peines prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des articles L. 480-1 à L. 480-3 et L. 480-5 à L. 480-9 du code de l'urbanisme sont applicables aux infractions mentionnées à l'article L. 642-3 et à l'alinéa précédent sous réserve des adaptations suivantes :

- a) Les infractions sont constatées, en outre, par les fonctionnaires et agents assermentés et commissionnés à cet effet par le ministre compétent ;
- b) Le droit de visite prévu à l'article L. 460-1 du code de l'urbanisme est ouvert aux personnes mentionnées au a ;
- c) L'article L. 480-12 du code de l'urbanisme est applicable ;
- d) Pour application de l'article L. 480-5, le tribunal statue soit sur la mise en conformité du lieu avec les prescriptions formulées par le ministre compétent, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur.

Article L642-5

Lorsqu'un monument historique est situé sur une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les servitudes d'utilité publique instituées pour la protection de son champ de visibilité, en application des articles L. 621-1, L. 621-31 et L. 621-32, ne sont pas applicables.

Les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ne sont pas soumis aux servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L. 621-1, L. 621-31, L. 621-32 et L. 630-1.

Article L642-6

Les zones de protection créées en application des articles 17 à 20 et 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Article L642-7

Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

DÉCRET N° 84-304 DU 25 AVRIL 1984
relatif aux zones de protection
du patrimoine architectural et urbain

(Journal officiel du 27 avril 1984)

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'économie, des finances et du budget, du ministre de l'intérieur et de la décentralisation, du ministre de l'urbanisme et du logement et du ministre délégué à la culture,

Vu le code des communes ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;

Vu la loi du 2 mai 1930 modifiée ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

Vu la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, notamment ses articles 69 à 72 ;

Vu le décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 modifiant le code de l'urbanisme et relatif au permis de construire ;

Le Conseil d'Etat (section de l'intérieur) entendu,

Décète :

Article 1^{er}

La décision de mettre à l'étude un projet de zone de protection du patrimoine architectural et urbain est prise sur délibération des conseils municipaux ou par le commissaire de la République de région.

L'acte par lequel cette mise à l'étude est prescrite fait l'objet d'un affichage en mairie et en préfecture durant un mois ainsi que d'une mention insérée dans deux journaux publiés dans le département.

Article 2

Lorsque la mise à l'étude d'un projet de zone est décidée par les conseils municipaux, l'étude est conduite sous l'autorité des maires ou, si les communes le demandent, du président d'un établissement public de coopération communale avec, dans ces deux cas, l'assistance de l'architecte des Bâtiments de France.

Lorsque la mise à l'étude du projet est prescrite par arrêté du commissaire de la République de région, elle est conduite dans les conditions fixées à l'alinéa précédent si la commune le demande et, dans le cas

contraire, par le commissaire de la République de département, assisté de l'architecte des Bâtiments de France et en liaison avec les maires des communes concernées par le projet.

Article 3

Le dossier du projet de zone comprend :

1° Un rapport de présentation exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone ainsi que les raisons de sa création ;

2° L'énoncé des règles générales et particulières qui lui sont applicables dans sa totalité ou dans certaines de ses parties en ce qui concerne la protection des paysages, l'architecture et l'urbanisme ;

3° Un document graphique faisant apparaître les limites de la zone et, le cas échéant, des parties de zone soumises à des règles spécifiques.

Article 4

Le projet est transmis aux conseils municipaux des communes intéressées, qui disposent de quatre mois pour donner leur avis. Celui-ci, passé ce délai, est réputé favorable.

Le projet est ensuite transmis au commissaire de la République du département, qui le soumet à une enquête publique, puis l'adresse, avec son avis ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur, au commissaire de la République de région.

Celui-ci, après l'avoir le cas échéant modifié au vu de l'avis du commissaire de la République de département, des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des conseils municipaux concernés et de l'avis du collège régional du patrimoine et des sites, le transmet pour accord aux conseils municipaux.

Après avoir recueilli cet accord, le commissaire de la République de région crée la zone.

Article 5

Le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer le projet soit lorsqu'il est transmis au commissaire de la République du département, soit lorsqu'il est transmis par celui-ci au commissaire de la République de région. Dans l'un et l'autre cas, les maires des communes intéressées sont informés de l'évocation par le commissaire de la République du département.

Si le ministre exerce son pouvoir d'évocation, au moment où le projet est transmis au commissaire de la République du département, il soumet le projet à enquête publique. Après l'avoir, le cas échéant, modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur et après avoir recueilli l'avis du collège régional du patrimoine et des sites ainsi que l'accord des conseils municipaux concernés, il crée la zone.

S'il use de ce pouvoir au moment où le projet est transmis par le commissaire de la République du département au commissaire de la République de région, il crée la zone après avoir recueilli l'avis et l'accord mentionnés à l'alinéa précédent.

Article 6

Si un projet de zone inclut un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le ministre chargé de l'urbanisme, s'il est saisi par le ministre chargé de la culture d'une demande en ce sens, évoque le projet dans les conditions fixées à l'article 5.

La zone est créée par un arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de la culture.

Article 7

L'arrêté du commissaire de la République de région portant création d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du ou des départements où se trouve la zone.

Il est fait mention de cet arrêté en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département.

L'arrêté ministériel ou interministériel créant une zone est publié au *Journal officiel* de la République française.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution des formalités de publication prévues au présent article.

Article 8

Le dossier de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain est tenu à la disposition du public dans les mairies des communes intéressées et à la préfecture.

Article 9

Lorsque le ministre chargé de l'urbanisme use de son pouvoir d'évocation en vertu de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 susvisée, les travaux visés par cet article ne peuvent être autorisés qu'avec son accord exprès.

Le ministre chargé de l'urbanisme exerce ce pouvoir d'évocation sur proposition ou avis du ministre chargé de la culture dans les zones qui incluent un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

Article 10

Le ministre de l'économie, des finances et du budget, le ministre de l'intérieur et de la décentralisation, le ministre de l'urbanisme et du logement et le ministre délégué à la culture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 25 avril 1984.

PIERRE MAUROU

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'intérieur et de la décentralisation,

GASTON DEFFERRE

Le ministre de l'économie, des finances et du budget,

JACQUES DELORS

CIRCULAIRE N° 85-45 DU 1^{er} JUILLET 1985

**relative aux zones de protection
du patrimoine architectural et urbain**

(Non parue au *Journal officiel*)

*Le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports,
Le ministre de la culture*

à

*Madame et Messieurs les commissaires de la République ;
Mesdames et Messieurs les chefs des services départementaux de
l'architecture ;*

*Madame et Messieurs les délégués régionaux à l'architecture et à
l'environnement.*

Pour information à :

*Madame et Messieurs les directeurs régionaux des affaires cultu-
relles ;
Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement.*

1. - Les enjeux des zones de protection
du patrimoine architectural et urbain

1.1. *La prise en compte d'un patrimoine historique, architectural et urbain.*

1.1.1. Les abords des monuments historiques.

1.1.2. Les autres patrimoines.

1.1.3. Zone de protection du patrimoine architectural et urbain et
opérations d'aménagement.

1.2. *Un instrument de meilleure gestion du patrimoine au sens traditionnel.*

1.2.1. L'occasion d'établir un programme de protection.

1.2.2. L'archéologie.

1.3. *Un nouveau partage des rôles.*

1.3.1. La commune devient co-responsable.

1.3.2. Le rôle de contrôle de l'architecte des Bâtiments de France.

1.3.3. Possibilités d'arbitrage.

1.3.4. Information et participation du public.

II. - Etude et contenu d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain

2.1. L'étude.

- 2.1.1. La définition des champs de l'étude.
- 2.1.2. La conduite de l'étude.

2.2. La délimitation.

2.3. Le rapport de présentation.

2.4. Les prescriptions.

III. - Procédure d'élaboration de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain

3.1. Procédure de création.

- 3.1.1. La mise à l'étude.
- 3.1.2. La création de la zone de protection.

3.2. Procédure de révision.

3.3. L'évocation par le ministre.

IV. - Les effets de la zone de protection

4.1. Les effets sur les autres servitudes de protection.

- 4.1.1. Les monuments historiques.
- 4.1.2. Les abords des monuments historiques.
- 4.1.3. Les sites.
- 4.1.4. Les zones de protection de la loi du 2 mai 1930 (titre III).
- 4.1.5. Les Z.P.P.A.U. et les secteurs sauvegardés.

4.2. Les effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain sur les plans d'occupation des sols.

4.3. Les effets sur le régime d'autorisation.

- 4.3.1. Travaux soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme.
- 4.3.2. Travaux non soumis à autorisation dans le cadre du code de l'urbanisme.
- 4.3.3. Autorité compétente pour délivrer l'autorisation.
- 4.3.4. L'appel au commissaire de la République de région et l'évocation ministérielle.

4.4. Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes.

4.5. Autres effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain.

• •

La loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, a créé dans ses articles 69 à 72 la procédure des zones de protection du patrimoine architectural et urbain. Cette loi a été précisée par les décrets nos 84-304 et 84-305 du 25 avril 1984.

La présente circulaire se propose d'apporter quelques éléments complémentaires concernant l'élaboration, la mise en oeuvre et les effets des zones de protection.

I. - Les enjeux de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain

La Z.P.P.A.U. est l'affirmation d'une mise en valeur du patrimoine négociée entre la commune et l'Etat. Elle porte sur un périmètre précisément délimité, appelé principalement à se substituer aux abords des monuments historiques protégés (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913). A une procédure de contrôle au coup par coup - avis conforme - de l'architecte des Bâtiments de France, la Z.P.P.A.U. répond par la sélection et la définition des espaces méritant effectivement analyse, protection et mise en valeur et par les prescriptions nécessaires. A une règle de procédure trop automatique, mal comprise et parfois ressentie comme aléatoire, se substitue progressivement une charte entre communes et Etat précisant les règles du jeu. C'est l'occasion de traiter les difficultés qui ont pu apparaître à l'occasion de l'instruction des autorisations en abords de monuments historiques.

L'application de la Z.P.P.A.U. fait intervenir, outre l'autorité compétente en matière d'utilisation du sol (maire ou commissaire de la République de département), l'architecte des Bâtiments de France. Elle peut aussi faire intervenir le commissaire de la République de la région et le collège régional du patrimoine et des sites, aux fins d'une part de renforcer la pertinence du périmètre proposé et des prescriptions, et d'autre part d'offrir une instance d'appel en cas d'avis contraire entre le maire et l'architecte des Bâtiments de France. En dernier ressort, un arbitrage du ministre peut être rendu.

Dans le même esprit, la Z.P.P.A.U. peut se substituer également aux sites urbains inscrits au titre de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930.

C'est dire que la création de la Z.P.P.A.U., en organisant différemment les compétences entre les communes et le représentant de l'Etat aux différents niveaux administratifs, ne met nullement en cause la responsabilité fondamentale de l'Etat en matière de sauvegarde du patrimoine et des sites ; mais la loi de décentralisation en permet une prise en compte différente entre les partenaires dans un souci de plus grande clarté et de plus grande efficacité.

Dans tous les cas, la délimitation de la Z.P.P.A.U. doit permettre une prise en compte effective du patrimoine existant, qu'il y ait ou non présence d'un monument historique, et sans que des positions a priori n entraînent des réductions injustifiées des protections existantes. La zone de protection est une démarche d'étude, d'explication et de proposition. Ce ne peut être, sans raison forte, urbaine ou architecturale, un renoncement aux protections existantes. La plus grande attention doit être apportée sur ce point.

Il sera opportun de lancer en priorité une étude de Z.P.P.A.U. chaque fois que possible conjointement avec celle du plan d'occupation des sols, ou sa révision, là où le tissu urbain est riche en patrimoine et en monuments historiques qui impliquent l'intervention fréquente de l'architecte des Bâtiments de France ; là où les transformations du bâti et l'urbanisation sont faibles, l'intervention traditionnelle au coup par coup de l'architecte des Bâtiments de France peut être suffisante. Mais, ailleurs, la valeur architecturale d'un patrimoine trop peu entretenu et en voie de dépérissement peut justifier l'étude d'une Z.P.P.A.U. comme moyen de mise en valeur, de réhabilitation, voire de revitalisation.

Ainsi, sous l'impulsion ou l'autorité des commissaires de la République de département et de région et de leurs services, plus particulièrement compétents en matière d'espace et de patrimoine, et en liaison avec le collège régional du patrimoine et des sites, une véritable politique peut être arrêtée, des priorités définies, des orientations proposées, les conflits mieux gérés.

1.1. La prise en compte d'un patrimoine historique, architectural et urbain

1.1.1. Les abords des monuments historiques.

Le contrôle des abords des monuments historiques par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 reposait, bien souvent, sur une ambiguïté fondamentale : si l'esprit du texte est bien de respecter le cadre ou l'écran d'un monument historique, au sens d'un édifice important, en contrôlant travaux et constructions, la loi est parfois utilisée au-delà de sa lettre pour guider l'évolution d'un tissu urbain ou de l'architecture, sans que les liens visuels entre tel ou tel élément de ceux-ci et le monument historique soient évidents.

Lorsqu'une zone de protection est créée autour d'un ou de plusieurs monuments historiques, ce lien de covisibilité n'est plus le seul critère de délimitation de la zone. Certes, il est des cas où les notions de visibilité en termes de hauteurs, de toitures ou de silhouette urbaine, par exemple, doivent être prises en compte pour définir la zone de protection autour d'édifices, repères monumentaux insignes, qui marquent fortement un paysage rural ou urbain. Mais ce qui sera déterminant, c'est l'intérêt architectural, historique, patrimonial ou paysager du secteur ou du quartier à protéger qui doit principalement justifier la délimitation du nouveau périmètre.

Le périmètre délimité sera donc, selon le cas, inférieur, comparable ou supérieur au rayon de 500 mètres existant autour des monuments historiques.

1.1.2. Les autres patrimoines.

D'autres secteurs d'intérêt historique, architectural, patrimonial ou paysager peuvent faire l'objet d'une Z.P.P.A.U., en l'absence d'un monument historique et qu'il y ait eu, ou non, protection d'un site auparavant : quartiers anciens, ensembles d'habitat rural, villages, éléments du patrimoine pré-industriel ou industriel du XIX^e ou XX^e siècle, architectures du début de ce siècle, balnéaires ou thermales par exemple, espaces paysagers directement liés à un ensemble bâti ou eux-mêmes fortement archi-

tecurés tels terrasses, canaux ou ouvrages d'art... Cette liste n'est qu'indicative, mais il est clair que c'est à la fois l'intérêt intrinsèque du patrimoine et de ses éléments paysagers et la nécessité de suivre très précisément les transformations du site qui conduisent à créer une Z.P.P.A.U. ; il est non moins évident que les espaces seulement agricoles et naturels, ne peuvent faire l'objet d'une zone de protection.

Le patrimoine est lui-même une notion qui évolue dans le temps et qui est relatif, par exemple, à la personnalité d'une région et une politique régionale peut permettre cette perception : ici l'histoire et l'archéologie prédominent, là le XIX^e siècle industriel, ailleurs l'architecture rurale du vignoble ou des alpages, parfois aussi les mines et usines de XX^e siècle qui fondent la conscience collective.

1.1.3. Zone de protection du patrimoine architectural et urbain et opérations d'aménagement.

Une zone de protection doit s'attacher à permettre l'affirmation d'une vie économique et sociale, au niveau d'un quartier ou d'une entité urbaine, compatible avec l'affirmation de son identité architecturale et patrimoniale.

La mise en œuvre d'une démarche opérationnelle dans une ville ou un quartier, que ce soit en matière d'aménagement urbain (Z.A.C., projets de quartier), d'habitat (O.P.A.H., R.H.I.) ou autres (zones de publicité à réglementation spéciale, interventions spécifiques en espaces sensibles, etc.), est l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de lancer une Z.P.P.A.U.

En sens inverse, l'étude d'une zone de protection doit être menée dans le souci d'une mise en valeur du patrimoine à travers ses possibilités d'utilisation économique et sociale.

L'incitation se fait donc dans les deux sens : le plan opérationnel vient prolonger et « ancrer » la zone de protection dans le contexte économique ; la zone de protection vient inspirer, cadrer et « qualifier » sur le plan architectural et patrimonial, le processus opérationnel projeté ou en cours.

Les liens les plus étroits sont à trouver entre les deux démarches, en recherchant une unité d'intervention sur différents plans : structure de commande et de maîtrise d'ouvrage, équipe de conception et d'étude, équipe de maîtrise d'œuvre, d'animation et de suivi, participation du public, approche géographique (du quartier à l'intercommunalité), etc.

1.2. Un instrument de meilleure gestion du patrimoine au sens traditionnel

La Z.P.P.A.U. permet d'améliorer grandement la gestion du patrimoine traditionnel.

1.2.1. L'occasion d'établir un programme de protection.

En matière de monuments historiques proprement dits, la réflexion menée à travers la zone de protection pourra fournir l'occasion d'étudier, de mettre au point, de formaliser un programme échelonné et cohérent de protections au titre des monuments historiques, et de faire les propositions correspondantes susceptibles de déboucher, selon les cas, au niveau national ou au niveau régional déconcentré.

A cet égard, des liens seront à créer au niveau régional entre la démarche des zones de protection et notamment le rôle que seront amenés à y jouer les collèges régionaux du patrimoine et des sites, d'une part, et les travaux des commissions régionales du patrimoine historique, archéologique et ethnologique (Corephae) en matière de monuments historiques, d'archéologie, d'histoire de l'art ou de patrimoine ethnologique, d'autre part.

Ce rapprochement des deux commissions et de leurs préoccupations ne doit pas aboutir à un accroissement systématique des protections. En effet, dans certains cas la création d'une zone de protection pourra être le moyen d'assurer, autrement qu'au titre de la législation sur les monuments historiques, la protection d'immeubles dont la présentation et la mise en valeur se trouveront assurées par les prescriptions de la zone ; éléments d'architecture rurale, industrielle ou d'intérêt ethnologique, jardins, édifices contemporains notamment.

1.2.2. L'archéologie.

Lorsqu'une Z.P.P.A.U. est étudiée dans un site urbain à valeur archéologique reconnue ou potentielle, le périmètre et les prescriptions éventuelles seront étudiés afin de préserver les possibilités d'exploitation des gisements.

L'élaboration d'une Z.P.P.A.U. doit être l'occasion d'une meilleure prise en compte des contraintes archéologiques ; elle 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 et, d'une manière générale, la prise en compte de tous les enseignements tirés des vestiges archéologiques ou historiques.

Dans certains secteurs urbains ou péri-urbains, la richesse archéologique peut constituer une donnée patrimoniale telle qu'elle justifie à elle seule la création d'une Z.P.P.A.U. Les règles de gestion de celle-ci seront alors essentiellement dictées par les impératifs de protection et de mise en valeur des vestiges archéologiques.

1.3. Un nouveau partage des rôles

La création d'une Z.P.P.A.U. modifie profondément le mode d'intervention en matière de protection des trois partenaires essentiels que sont la commune, l'Etat et le public.

La zone de protection repose sur la définition en commun entre l'Etat et la commune d'un périmètre et de règles adaptées qui serviront de guide à l'action quotidienne de l'architecte des Bâtiments de France, comme de l'autorité compétente en matière d'occupation du sol.

1.3.1. La commune devient co-responsable.

Face à l'Etat, la municipalité devient désormais un partenaire responsable à part égale d'un document de protection. Une zone de protection ne peut être créée sans l'accord le plus explicite du ou des conseils municipaux des communes couvertes. C'est, pour une démarche de protection, un atout et une garantie d'efficacité considérable. Il est souhaitable que la responsabilité de la commune soit engagée le plus tôt et le plus en amont possible dans le processus qui va de la décision initiale de mettre

à l'étude, jusqu'à l'avis final avant création de la zone, en passant par la conduite et la maîtrise d'ouvrage de cette étude. Si, en théorie, une zone de protection peut ne faire l'objet d'une prise de position explicite de la municipalité qu'en toute fin de processus, il est clair qu'un tel état de fait n'est pas souhaitable et doit se limiter à des cas exceptionnels justifiés par un contexte local spécifique.

1.3.2. Le rôle de contrôle de l'architecte des Bâtiments de France.

L'avis conforme dont l'architecte des Bâtiments de France dispose en abord des monuments historiques se retrouve en zone de protection, mais ce qui pouvait apparaître comme une mosaïque d'avis donnés au coup par coup, en fin de procédure, devient l'application d'une orientation définie préalablement.

Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent en effet aussi bien à l'architecte des Bâtiments de France qu'au maire et à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations.

L'architecte des Bâtiments 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.

1.3.3. Possibilités d'arbitrage.

Les difficultés peuvent être traitées au niveau du commissaire de la République de région : afin de ne pas laisser un des partenaires seul juge de l'interprétation qu'il convient de donner à telle ou telle disposition de la zone, la loi du 7 janvier 1983 a prévu, en cas de contestation par le maire ou par l'autorité délivrant le permis de construire de l'avis donné par l'architecte des Bâtiments de France, la possibilité d'un arbitrage du commissaire de la République de région.

Ce dernier doit alors, comme tout autre intervenant, respecter et appliquer les dispositions de la Z.P.P.A.U.

Il en va de même en cas d'évocation ministérielle : ce sont là encore les prescriptions de la zone qu'il s'agira de mettre en œuvre.

1.3.4. Information et participation du public.

Enfin, l'association du public (habitants, propriétaires, associations, etc.) à l'élaboration d'un document de protection est une innovation essentielle de cette procédure.

La réalité des mesures de publicité prévues aussi bien lors du lancement de l'étude que lors de la création de la zone ainsi que le bon déroulement de l'enquête publique sont à cet égard déterminants. La présence d'un document largement et préalablement diffusé, et sur lequel chacun aura pu donner son avis, donnera un impact particulier à cette procédure de protection.

Seront encouragées toutes les initiatives tendant à la meilleure information du public, que ce soit pendant l'élaboration ou après la création de la zone : utilisation des médias, expositions, réunions d'informations, etc.

C'est notamment le rôle du rapport de présentation de la zone de mettre cette sensibilisation et d'être un outil pédagogique.

II. - Etude et contenu d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain

2.1. L'étude

2.1.1. La définition des champs de l'étude.

L'étude préalable à la création d'une zone de protection est l'occasion d'une réflexion la plus large possible sur son patrimoine sous toutes ses formes. Refusant d'entrer une définition restrictive de celui-ci, on doit au contraire en rechercher une perception aussi globale que possible.

A cet égard, la démarche initiale de documentation est essentielle pour prendre conscience de l'ampleur des champs géographique et thématique à traiter. La consultation des études et travaux scientifiques, menés notamment par la direction des antiquités, et l'inventaire général constituent, un préalable indispensable. Un guide méthodologique concernant, d'une part, l'utilisation des sources documentaires, d'autre part, les techniques utilisables pour l'inventaire du patrimoine bâti, sera mis à la disposition des chargés d'étude.

2.1.2. La conduite de l'étude.

Le choix des professionnels auxquels les études seront confiées est, dans ces conditions, déterminant puisqu'ils devront être capables de mener avec la nécessaire ouverture d'esprit ce travail de recherche documentaire préalable, de repérage du patrimoine et de mise en forme des prescriptions susceptibles de le protéger le plus efficacement.

Les domaines de compétence du ou des chargés d'étude choisis devront être à l'évidence l'architecture, l'urbanisme, les paysages, l'histoire de l'art. Selon les cas et la nature des problèmes mis en jeu, d'autres compétences devront être parfois recherchées (archéologues, archivistes, sociologues, géographes, économistes, ingénieurs, juristes, écologues, ethnologues) pour la constitution d'équipes pluridisciplinaires.

Leur choix relève du responsable de la conduite de l'étude. Dans le cas où la commune a l'initiative de la mise à l'étude d'une zone de protection, la responsabilité appartient donc au conseil municipal et au maire d'en déterminer la durée, l'ampleur, les orientations et par voie de conséquence, les professionnels auxquels elle sera confiée.

Il est souhaitable qu'il en aille de même dans le cas où c'est l'Etat qui a pris l'initiative de l'étude, et où la commune demande à prendre le relais et à conduire la procédure d'étude.

La ou les communes concernées peuvent également demander au président d'un établissement public de coopération intercommunale de prendre en ce qui concerne leur territoire la conduite de l'étude.

Un minimum d'accord doit, dans tous les cas, être très tôt recherché entre la ou les municipalités et les représentants de l'Etat, sur les grandes orientations thématiques et méthodologiques de l'étude. Le rôle de l'architecte des Bâtiments de France est, dans cette phase initiale, tout à fait déterminant.

Dans les cas où la mise à l'étude de la zone de protection a été prescrite par arrêté du commissaire de la République de région, il faut que la commune n'a pas exprimé le souhait de conduire la procédure, l'étude est

conduite par le commissaire de la République du département, qui tient alors régulièrement les maires informés de l'avancement et des premières orientations des travaux.

Que l'étude ait été décidée et soit conduite sous la responsabilité de la commune ou de l'Etat, l'élaboration de la zone de protection se fait avec l'assistance constante, à toutes les phases de la procédure, de l'architecte des Bâtiments de France.

Celui-ci aura soin d'éclairer ses propres avis en prenant tout au cours de l'étude l'attache aussi bien des services compétents au sein de la direction régionale des affaires culturelles en matière de monuments historiques, d'inventaire, d'archéologie, d'ethnologie, etc., que du délégué régional à l'architecture et à l'environnement, du directeur départemental de l'équipement ou de tous autres services pouvant être utilement consultés.

Le commissaire de la République de région pourra enfin, à la demande de l'autorité responsable de la conduite de l'étude (maire ou commissaire de la République de département), soumettre au collège régional du patrimoine et des sites pour examen un projet de zone de protection avant enquête publique. Cette procédure informelle de consultation devrait permettre de recueillir d'utiles conseils grâce à l'expérience acquise par cet organisme.

2.2. La délimitation

La délimitation de la zone de protection sera étudiée avec un soin particulier. Elle ne résultera d'aucune idée *a priori* mais au contraire de l'étude approfondie des éléments de patrimoine à mettre en valeur.

Par rapport aux abords des monuments historiques, aux sites inscrits, le périmètre sera soit étendu soit réduit en fonction des objectifs recherchés, des caractéristiques du milieu architectural ou urbain à traiter.

De façon générale, le périmètre sera étudié avec mesure en n'étendant pas sans justifications la Z.P.P.A.U. à l'ensemble de la partie urbanisée de la commune ou, *a fortiori*, à l'ensemble de la commune.

Le champ géographique de la zone doit répondre à une logique urbaine, architecturale et paysagère motivée et expliquée parfois par la covisibilité avec un monument ou un élément caractéristique du lieu mais aussi, dans d'autres cas, par les perspectives, les axes, les places, l'unité d'un quartier, les bâtiments repères, les végétations, le relief, les glaciers, les zones d'approche...

Cette hiérarchie des espaces à protéger peut amener à dessiner une seule Z.P.P.A.U. sur plusieurs emplacements territorialement distincts, ou encore une Z.P.P.A.U. avec des échappées le long d'axes visuels.

Cette hiérarchie conduit aussi à examiner l'opportunité de multiplier les sous-zones avec chacune leurs caractéristiques et leurs prescriptions : le « découpage » de l'espace à mettre en valeur peut bien entendu être l'occasion de clarifier le suivi par l'architecte des Bâtiments de France et le maire des transformations du site, en soulignant les différences entre le centre ancien, secteurs récents, entrées de ville, zone particulière d'industrie ancienne, cadre paysager, etc.

Le rapport de présentation n'obéit à aucune règle particulière quant à sa présentation. L'essentiel est qu'il permette :

- d'une part, d'expliquer les objectifs à atteindre, la démarche de protection adoptée pour ce faire entre la commune et l'Etat et de justifier, notamment en les restituant dans leur contexte, les prescriptions édictées ;
- d'autre part, d'orienter, voire de fonder plus objectivement, les avis et décisions de l'architecte des Bâtiments de France, de l'autorité compétente en matière de permis de construire et autres autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol et, le cas échéant, du collège régional du patrimoine et des sites et du commissaire de la République.

En ce sens, le rapport de présentation, non opposable au tiers, constitue un document d'information et un exposé des motifs sur la création de la Z.P.P.A.U. et les orientations ou prescriptions qui en résultent.

L'insuffisance du contenu du rapport de présentation pourrait être sanctionnée par le juge administratif qui porte une attention croissante à ce type de document.

2.4. Les prescriptions

Chaque Z.P.P.A.U. doit définir sa propre règle du jeu qui assure l'information maximale des candidats pétitionnaires sur les prescriptions opposables. Les prescriptions doivent être justifiées, limitées aux enjeux mêmes de la Z.P.P.A.U. qui doit s'attacher à définir en priorité la protection du patrimoine architectural et urbain.

Ces prescriptions doivent être également liées et proportionnées à la nature, aux caractéristiques, à l'intérêt des différents lieux à protéger et aux objectifs recherchés par cette protection. Dans certaines zones ou parties de zones, elles peuvent être limitées à certains éléments : le paysage urbain, la qualité du tissu, son homogénéité ou unité, la protection de la nappe végétale, le traitement des espaces publics, par exemple ; si les détails d'architecture ou la vocation des Bâtiments n'ont aucune incidence sur le respect du site ou la protection des vues lointaines des monuments historiques, des prescriptions en la matière ne s'imposent pas.

Les prescriptions pourront par ailleurs se limiter, dans certains cas, à de simples recommandations ayant juridiquement valeur de « directives », c'est-à-dire d'orientations définissant un cadre général à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'architecte des Bâtiments de France et, après lui, de l'autorité compétente pour délivrer un permis de construire. Ces derniers pourront s'en inspirer et, le cas échéant, y déroger au vu de situations particulières.

Les prescriptions doivent préserver une certaine marge d'appréciation. Une trop grande rigidité, notamment par l'édition de normes trop nombreuses et trop précises, pourrait conduire à des situations bloquantes dans la gestion des autorisations. La loi ainsi que ses travaux préparatoires, et en particulier le rapport de la commission des affaires culturelles du Sénat, permettent d'assimiler les prescriptions à un corps de règles mais également de doctrines, une sorte de « cahier des charges » guidant l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Mais ailleurs il sera inutile de distinguer plusieurs sous-zones, les prescriptions générales applicables sur l'ensemble du périmètre pouvant viser des espaces particuliers comme les places, les quais, les remparts ou des objets significatifs comme les maisons d'angle.

Dans le cas d'une définition des sous-zones « concentriques » - du centre ancien aux abords du bâti - il conviendra de s'en tenir au milieu construit et aux éléments qui en sont indissociables, tels les espaces paysagers directement liés au cadre bâti. En particulier les zones agricoles, les zones d'urbanisation future n'ont pas, en tant que telles et sauf projet particulier, à être traitées par la Z.P.P.A.U.

Le périmètre peut évoluer et être étendu ou réduit en fonction des projets d'aménagement qui pourront se présenter.

De même, les limites administratives d'une commune ne sont pas des contraintes : quartiers, petits centres, espaces s'étendant sur plusieurs communes peuvent faire l'objet d'une ou plusieurs Z.P.P.A.U., contiguës ou discontinuës : seule la prise en compte d'un patrimoine et l'accord entre la ou les communes et l'Etat fondent la création d'une zone.

Sur le plan technique, il peut être, dans certains cas, opportun d'exclure certains monuments historiques à caractère majeur d'une Z.P.P.A.U. là où leur protection doit absolument être assurée par le rayon de cinquante mètres et où une limite communale, par exemple, ne permet pas la création d'une zone de protection pertinente. Dans les autres cas, il est préférable, au contraire, d'inclure autant que possible les monuments historiques afin d'éviter, dans des espaces proches, la cohabitation d'une zone de protection et la persistance d'abords de monuments historiques.

2.3. Le rapport de présentation

Il constitue un élément important du dossier de Z.P.P.A.U. En effet, le rapport de présentation expose les motifs de sa création, les particularités essentielles de la zone : historiques, géographiques, architecturales, paysagères, urbaines, etc. ainsi que les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Trouve place dans le rapport de présentation tout ce qui peut contribuer à expliciter le contexte de la protection et à mieux en faire comprendre les raisons : l'analyse de l'évolution historique ou géographique de la ville, du quartier ou du site concernés, l'analyse architecturale et urbaine, le relevé du bâti existant, ses caractéristiques, etc.

Par ailleurs, le rapport de présentation peut contenir un certain nombre de conseils, d'esquisses et de principes d'aménagement ou de traitement des constructions ou espaces publics ou privés, d'indications en matière d'implantation et de forme des enseignes.

Les conseils et indications qui n'ont pas leur place dans les prescriptions de la Z.P.P.A.U. peuvent être utilement illustrés par des croquis, schémas, simulations montrant des exemples à éviter, des « avant-après », le résultat d'intervention du conseil architectural, la finalité des prescriptions édictées dans la zone.

vation générale du site ou de l'ensemble architectural concerné par la Z.P.P.A.U. Il convient donc de mesurer les avantages et les inconvénients des prescriptions édictées dans le cadre de la Z.P.P.A.U. Il convient également de prendre en considération les règles de protection déjà existantes sur le territoire concerné par la Z.P.P.A.U. Le nombre et le détail des prescriptions de la zone de protection seront plus ou moins importants selon qu'il y a ou non un plan d'occupation des sols. Il importe que le P.O.S. et la Z.P.P.A.U. agissent de concert, qu'ils ne créent pas de contradiction et évitent toute superposition génératrice de confusions et de complications. Les prescriptions édictées dans le cadre de la Z.P.P.A.U. peuvent :

- soit venir en complément des P.O.S. quant à la sauvegarde de la qualité d'un site urbain, l'aspect extérieur d'un ensemble de bâtiments existants (toitures, couvertures, ouvrages en saillie, nature des travaux, etc.) ou parce que le P.O.S. n'a pas le pouvoir d'édicter des prescriptions telles qu'obligations ou modes de faire qui peuvent être fixées par la Z.P.P.A.U. ;
- soit corriger certaines règles du P.O.S. qui apparaîtraient inadaptées à la qualité de certains espaces.

En l'absence de P.O.S., le champ des prescriptions peut être plus étendu. Elles préciseront d'abord, pour la partie actuellement urbanisée de la commune, les règles d'aspect, de hauteur, de volume, etc., nécessaires à la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

III. - Procédure d'élaboration de la Z.P.P.A.U.

3.1. Procédure de création

3.1.1. La mise à l'étude de la zone de protection.

C'est un arrêté du maire pris après délibération du conseil municipal, ou une délibération seule, qui exprime le souhait de la mise à l'étude d'une Z.P.P.A.U.

L'article 1^{er} du décret du 25 avril 1984 précise toutefois que le projet de zone peut être mis à l'étude par un arrêté du commissaire de la République de région, hypothèse qui doit rester relativement exceptionnelle.

L'acte prescrivant la mise à l'étude doit faire l'objet de mesures de publicité précises : affichage pendant un mois à la mairie de la ou des communes concernées (y compris lorsque l'initiative vient de l'Etat), ainsi qu'à la préfecture du département, insertion dans deux journaux diffusés de manière significative dans le département.

Le commissaire de la République de département doit veiller à la régularité de ces mesures de publicité.

Au cas où l'étude est à caractère intercommunal, une simultanéité de décisions devra, dans la mesure du possible, être recherchée pour aboutir à une publicité commune.

3.1.2. La création de la zone de protection.

A l'issue du travail d'étude et d'élaboration de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain, le projet définitif est transmis, accompagné de l'avis du conseil municipal pris sous forme de délibération, par la ou les communes concernées, au commissaire de la République du département pour mise à l'enquête publique.

Il importe que ce dernier conserve, comme il était précisé dans le rapport précité, certaines marges d'appréciation :

- la première est générale et porte sur le caractère de la zone : les raisons qui font juger un quartier digne de protection dépendent de l'histoire, de l'architecture, etc., et ne peuvent être décrites dans un document normatif absolu. Il y a là un élément esthétique qui échappe à la formulation. Si certains immeubles ou espaces peuvent faire l'objet de prescriptions particulières, objectives et précisément définies, l'ensemble ne peut faire l'objet que de prescriptions générales, normes ou directives, permettant une certaine capacité d'interprétation ;
- la seconde marge d'appréciation porte sur les autorisations ponctuelles « au coup par coup » : l'architecte des Bâtiments de France doit pouvoir s'opposer à un projet qui, sans défigurer le caractère général de la zone, est inassimilable dans l'espace envisagé ; en sens inverse, il doit être en droit de laisser « passer » un projet qui est un peu audacieux, mais dans un endroit où l'audace ne nuit pas ; cela lui permet également de donner un avis favorable à des travaux non prévus initialement.

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U. peuvent être de natures très diverses. Il peut s'agir, sans, bien entendu, qu'une même Z.P.P.A.U. ait à réunir l'ensemble de ces éléments :

- d'interdictions ou de limitations au droit de construire et plus généralement au droit d'occuper et d'utiliser le sol, comme dans les documents d'urbanisme, ainsi, par exemple, des interdictions en matière de démolition, de déboisement, de modification de l'aspect des immeubles, des prescriptions en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, de forme des immeubles, de clôture, etc. ;
- d'obligations de faire dûment motivées, édictées à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol comme la réalisation de travaux d'entretien, de restauration, de couverture ou de ravalement des immeubles, de plantation ou de reconstruction paysagère ou végétale ;
- d'obligations de moyens ou modes de faire, dans la mesure où ils sont indissociables de l'aspect, tels, par exemple, l'utilisation de certains matériaux, procédés ou techniques nécessaires au bon entretien des immeubles existants ou aptes à harmoniser les constructions nouvelles avec ces derniers, le mode de traitement des espaces publics, du mobilier urbain, de la voirie, des réseaux, de l'éclairage public, des façades commerciales, etc.

Le Conseil d'Etat a notamment considéré, s'agissant d'une zone de protection de la loi de 1930, qu'il était légalement possible, dans la mesure où c'était nécessaire pour assurer la protection, d'imposer des normes relatives à l'aspect, à la hauteur et au volume des constructions ainsi que des servitudes de prospect ou même des servitudes *non aedificandi* (Conseil d'Etat, 8 juillet 1977, Dame Rié et autres).

Il est bien évident que de telles interdictions ou limitations peuvent conduire à l'inconstructibilité de certaines parcelles ou parties de zones et que les obligations et charges économiques, voire sociales, qui peuvent en résulter, doivent être particulièrement justifiées et nécessaires à la préservation.

Lorsque le commissaire de la République de département considère, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, que l'étude qui s'est menée sous son autorité débouche sur un projet de zone de protection suffisamment élaboré, il le transmet officiellement aux conseils municipaux concernés. Ceux-ci disposent d'un délai de quatre mois pour donner leur avis, réputé favorable passé ce délai (art. 4 du décret du 25 avril 1984).

La mise à l'enquête publique du projet de zone de protection est faite à la diligence du commissaire de la République du département. Les modalités d'information, d'accès du public et de durée se déroulent selon les formes prévues au code de l'expropriation, et non selon la loi du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

En cas d'élaboration ou de mise en révision simultanée du plan d'occupation des sols, les modalités des mises à enquête publique respectives devront se fonder quant aux lieux et dates choisis, même si les deux procédures sont indépendantes ; il est souhaitable que le commissaire de la République du département nomme commissaire-enquêteur pour la Z.P.P.A.U. la personnalité désignée par le président du tribunal administratif pour l'enquête du P.O.S., afin de clarifier les dossiers pour le public.

Le commissaire de la République de département transmet au commissaire de la République de région le dossier, en l'accompagnant de l'avis des conseils municipaux, des conclusions du commissaire enquêteur, de l'avis de synthèse qu'il aura rédigé en liaison avec les principaux services départementaux, interdépartementaux et régionaux concernés (S.D.A., D.D.E., D.R.A.E. et D.R.A.C., notamment).

Le commissaire de la République de région soumet enfin le dossier de la zone à l'examen du collège régional du patrimoine et des sites, selon les modalités précisées dans la circulaire en date du 27 février 1985.

A l'issue de cette consultation du collège régional, il appartiendra au commissaire de la République de région de procéder à d'éventuelles modifications au vu de l'ensemble des avis et conclusions recueillis afin d'aboutir à un projet définitif qui reçoive l'assentiment des élus.

Il convient que ces modifications n'entraînent pas un accroissement sensible des contraintes, sauf à prévoir une enquête publique complémentaire.

Une délibération du ou des conseils municipaux exprime l'accord définitif et explicite des communes concernées.

Sauf en cas d'évocation ministérielle, la zone de protection est créée par arrêté du commissaire de la République de région ; elle doit être conforme au projet qui a obtenu l'accord des municipalités.

L'article 7 du décret du 25 avril 1984 précise que les effets juridiques de la Z.P.P.A.U. ont pour point de départ l'exécution de deux formalités de publication : mention au recueil départemental des actes administratifs et mention dans deux journaux à diffusion départementale significative. C'est le commissaire de la République de département qui assure cette publicité.

Il conviendra par conséquent de veiller à ce que cette publicité ait effectivement lieu dans les plus brefs délais.

3.2. Procédure de révision

Ni la loi du 7 janvier 1983, ni le décret du 25 avril 1984 ne précisent les conditions de révision d'une Z.P.P.A.U. Il est cependant clair que la révision doit pouvoir être engagée en cas de besoin, soit pour étendre, soit pour restreindre le périmètre, soit pour modifier les prescriptions de la zone ou d'une partie de zone.

Une révision qui toucherait au périmètre de la Z.P.P.A.U. implique une étude aussi rigoureuse que celle qui a présidé à la création et la nouvelle limite éventuelle doit être tout aussi justifiée.

La révision peut aussi ne concerner que les prescriptions, notamment pour un secteur dont l'aménagement ne paraît pas compatible avec le règlement, ou parce que la pratique aurait montré de réelles difficultés d'application.

Dans tous les cas, la révision ne peut être effectuée que par un accord explicite entre l'Etat et la ou les communes concernées et la procédure applicable est celle qui est prévue pour la création de la zone, telle qu'elle est décrite dans le paragraphe ci-dessus.

3.3. L'évocation par le ministre

L'évocation ministérielle, prévue à l'article 70 de la loi du 7 janvier 1983 et aux articles 5 et 6 du décret du 25 avril 1984, est susceptible d'intervenir lorsque, par exemple, le projet de zone met au jour des enjeux ou des problèmes insuffisamment pris en compte : délimitation choisie, degré de précision ou portée des prescriptions proposées, coordination intercommunale mal maîtrisée, articulations avec d'autres procédures...

Ce peut être également le cas si sont apparues des difficultés juridiques ou procédurales graves.

C'est le ministre chargé de l'urbanisme qui a le pouvoir d'évoquer le projet de zone de protection. Ce pouvoir peut être exercé à n'importe quel stade de la procédure à partir du moment où le projet, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux, a été transmis au commissaire de la République du département. Dès lors qu'il a évoqué un projet de la République du département, le ministre veille à l'accomplissement de toutes les phases de la procédure normale restant à effectuer. C'est notamment lui qui, par l'intermédiaire du commissaire de la République de département, recueille l'accord des conseils municipaux concernés avant de créer la zone par arrêté.

Lorsqu'il lui paraît que le projet de zone de protection présente des risques ou insuffisances graves dans la prise en compte d'un ou plusieurs monuments historiques ou de leurs abords, de vestiges archéologiques ou d'un patrimoine culturel, le ministre de la culture peut demander au ministre chargé de l'urbanisme de faire jouer son pouvoir d'évocation, qui est alors de droit. Un arrêté conjoint des deux ministres est dans ce cas nécessaire à la création de la zone.

Les formalités de publicité sont effectuées par le commissaire de la République de département dans les conditions précisées au paragraphe 3.1.2.

IV. - Les effets de la zone de protection

4.1. Les effets sur les autres servitudes de protection

4.1.1. Les monuments historiques.

La création d'une zone de protection est sans incidence sur les immeubles inscrits ou classés parmi les monuments historiques dont le régime propre n'est pas affecté par la création de la zone.

Les règles de protection édictées par la loi du 31 décembre 1913 et ses textes d'application continuent de s'appliquer, de même que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles.

S'il y a lieu d'éviter l'insertion d'un programme de restauration des monuments historiques, qui pourrait lier indûment le ministre de la culture, que ce soit dans les prescriptions ou dans le rapport de présentation, par contre la nouvelle politique d'études préalables aux travaux conduite par les conservations régionales des monuments historiques est susceptible de fournir des indications sur les actions à entreprendre sur les édifices protégés qui pourraient être rappelées dans le rapport de présentation. Il va de soi que le ministre de la culture peut, à tout moment, décider une protection au titre des monuments historiques d'immeubles ou de vestiges archéologiques, et entreprendre les travaux ou les fouilles nécessaires.

4.1.2. Les abords des monuments historiques.

Les monuments historiques compris dans le périmètre de la zone n'engendrent plus de protections autonomes de leurs abords (art. 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913), que le périmètre des cinq cents mètres soit totalement inclus dans la zone ou qu'il en soit partiellement exclu, que ce périmètre affecte la seule commune concernée par la Z.P.P.A.U. ou la commune voisine.

De même les rayons d'abords de monuments eux-mêmes situés en dehors de la Z.P.P.A.U. cessent, à l'intérieur de cette dernière, de produire leurs effets.

L'absence de servitude d'abords s'applique de la même façon aux monuments venant à être inscrits ou classés après la création de la zone de protection.

Dans tous les cas, il s'agit non pas d'une suppression mais d'une suspension de la servitude : la suppression d'une Z.P.P.A.U. a pour effet de restituer autour des monuments historiques la protection de leurs abords selon le régime de droit commun des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 ; il en est de même si la révision du périmètre d'une zone de protection fait sortir un monument historique qui s'y trouvait précédemment et que son rayon de protection n'interfère plus avec la nouvelle zone. S'il y a interférence, la partie du rayon incluse dans la zone est régie par les dispositions de celle-ci, comme il est précisé plus haut.

4.1.3. Les sites.

Les effets du site inscrit en application de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930 sont suspendus dans la zone de protection dont le périmètre englobe celui du site, mais perdurent dans les zones non couvertes par la

Z.P.P.A.U. L'existence d'une Z.P.P.A.U. ne fait pas obstacle à l'inscription de nouveaux sites correspondant à des unités paysagères englobant l'ensemble architectural géré par la zone : c'est notamment le cas de villages situés également dans un site inscrit étendu. Il va de soi que l'inscription de tout ou partie d'un site de petite étendue dans une commune où est étudiée une Z.P.P.A.U. est à éviter : l'ensemble architectural doit être étudié avec son paysage, si besoin en est, et une seule règle de protection édictée et applicable.

Les sites classés qui se trouvent situés à l'intérieur d'une Z.P.P.A.U. ne sont modifiés ni dans leur périmètre ni dans leur régime d'autorisation propre, délivrée au niveau du ministre.

Les prescriptions de la zone peuvent, le cas échéant, préciser les conditions d'entretien - notamment pour les parcs, jardins et espaces verts - ainsi que leur évolution ou mise en valeur souhaitables : le ministre chargé des sites délivre alors son autorisation en prenant en compte ces éléments de réflexion.

De même, sur le plan juridique, le ministre chargé des sites peut estimer indispensable une protection par classement d'un élément payager ou patrimonial, même si cette situation doit demeurer exceptionnelle dans le cadre d'une Z.P.P.A.U. bien étudiée.

4.1.4. Les zones de protection de la loi du 2 mai 1930 (titre III).

Enfin il convient de s'interroger sur l'évolution souhaitable des anciennes « zones de protection » créées en application du titre III de la loi du 2 mai 1930 :

- soit il apparaît qu'un enjeu national s'attache à la conservation en l'état de tout ou partie de ces espaces : dans ce cas il convient de maintenir l'ancienne zone dont les effets subsistent, ou de la remplacer par un site classé par exemple ;

- soit il paraît opportun d'en redéfinir les modalités de gestion et les perspectives d'évolution en accord avec les élus ; dans ce cas leur remplacement sur tout ou partie de leur périmètre par une Z.P.P.A.U. pourra être choisi, sans que cette substitution, expressément prévue par l'article 72 de la loi du 7 janvier 1983, n'entraîne de formalités particulières.

4.1.5. Les zones de protection du patrimoine architectural et urbain et les secteurs sauvegardés.

Z.P.P.A.U. et plans de sauvegarde et de mise en valeur ne sont pas des documents de même nature : la première est une servitude d'utilité publique, le second est un document d'urbanisme. Des tissus urbains de qualité architecturale peuvent être traités par l'un ou l'autre instrument en fonction du projet urbain que les élus veulent mettre en œuvre. Outre la différence de nature juridique entre les documents, l'utilisation de l'un ou de l'autre dépendra en effet essentiellement de la nature des prescriptions que l'on souhaite ou que l'on a besoin d'imposer ; le plan de sauvegarde et de mise en valeur, notamment, soumet à autorisation de l'architecte des Bâtiments de France des travaux à l'intérieur des immeubles et permet ainsi la protection d'éléments autres que ceux qui touchent au seul aspect extérieur ; de même la loi de 1962 permet l'édiction d'obligations de faire. De son côté la loi du 7 janvier 1983 prévoit explicitement la possibilité d'édicter des prescriptions paysagères, ce qui relève moins spécifiquement du champ de la loi de 1962.

— dans les communes où un plan d'occupation des sols n'a pas été approuvé ainsi que dans les cas mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 421-2-1 du code de l'urbanisme, par le commissaire de la République au nom de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article R. 421-36 (11°) de ce code.

En ce qui concerne le régime particulier de compétence dans les agglomérations nouvelles, il convient de se référer aux dispositions de la circulaire du 6 juin 1984 (§ 2.4.1.2.) relative au transfert de compétences en matière de permis de construire.

La décision doit être notifiée au demandeur dans le délai de droit commun, à savoir de quatre mois à compter de la réception de la demande, faute de quoi celle-ci est réputée rejetée. Il convient donc que l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ait été donné et reçu par l'autorité compétente pour statuer dans ce délai.

Lorsque la décision est prise au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, elle doit être transmise, en même temps que sa notification au demandeur, au commissaire adjoint de la République ou, dans l'arrondissement chef-lieu, au commissaire de la République, en vue de l'exercice du contrôle de légalité.

4.3.4. L'appel au commissaire de la République de région et l'évocation ministérielle.

On aura présent à l'esprit ce qui précède dans les cas où la constatation d'un désaccord avec l'appréciation portée par l'architecte des Bâtiments de France, à l'occasion d'une autorisation, amènera le commissaire de la République de région à arbitrer, en application du second alinéa de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 après avis du collège régional du patrimoine et des sites.

Tout comme à l'architecte des Bâtiments de France, au maire ou à l'autorité qui délivre les autorisations, les dispositions contenues dans la zone de protection s'imposent à cette occasion au commissaire de la République de région.

Celui-ci aura soin d'éviter de s'en tenir à une interprétation excessivement stricte et réductrice des dispositions de la zone de protection. Une décision nuancée, tenant suffisamment compte des enjeux présents et à venir, devra être recherchée.

Toute décision du commissaire de la République venant contredire l'avis précédemment donné par l'architecte des Bâtiments de France ou par le collège régional du patrimoine et des sites devra être clairement et expressément motivée.

L'autorité compétente en matière de permis de construire ou le maire, qu'il soit ou non cette autorité compétente, peuvent être chacun à l'origine de désaccords avec l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

L'existence d'un désaccord ne signifie pas en elle-même que le commissaire de la République de région soit saisi : il est nécessaire qu'il soit fait explicitement appel à son arbitrage.

Ainsi, par exemple, l'autorité compétente peut refuser une autorisation, alors même que l'architecte des Bâtiments de France a précédemment donné un avis favorable. Ce désaccord de fait n'est pas obligatoirement porté à l'arbitrage, sauf si le maire ou l'autorité compétente en matière de permis de construire l'a voulu expressément.

En revanche, lorsqu'il s'agit de travaux soumis au permis de construire, au permis de démolir, à l'autorisation de clôture ou d'installations et travaux divers, ou à l'autorisation d'aménager un terrain de camping ou de caravannage, et en cas d'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente pour statuer ou le maire, s'il interprète les prescriptions dans un sens différent, devra faire appel à l'arbitrage du commissaire de la République de région. Bien que ces dispositions ne soient pas expressément prévues en matière de lotissement et de coupe et abattage d'arbres, la même attitude devra être adoptée dans cette hypothèse.

L'accusé de réception par le commissaire de la République de région de la lettre recommandée le saisissant fait courir le délai de quatre mois qui lui est imparti pour donner l'avis venant se substituer à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Il veillera à ce que soit inscrit dans les meilleurs délais à l'ordre du jour du collège régional du patrimoine et des sites l'examen du dossier faisant l'objet du litige.

Passé un délai de quatre mois, l'avis du commissaire de la République est réputé confirmer celui de l'architecte des Bâtiments de France.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n° 84-304 du 25 avril 1984 relatif aux zones de protection du patrimoine architectural et urbain, le ministre chargé de l'urbanisme peut évoquer tout dossier en vertu de l'article 71 de la loi du 7 janvier 1983 précitées, lors de la saisine du commissaire de la République de région. Dans ce cas, les travaux ne peuvent être autorisés qu'avec son accord exprès.

Le ministre chargé de l'urbanisme exerce ce pouvoir d'évocation sur proposition ou avis du ministre de la culture dans les zones qui incluent un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

4.4. Effets sur le régime de la publicité extérieure et des enseignes

L'article 7 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et aux pré-enseignes a interdit toute publicité dans les sites classés, inscrits, et dans les abords des monuments historiques. La loi relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement a étendu cette interdiction aux Z.P.P.A.U.

Toutefois, les conditions de réinsertion de la publicité dans le secteur couvert par une zone de protection peuvent faire l'objet d'une approche dans le cadre de l'étude préliminaire à la création de cette zone. Cela pourra conduire à l'institution du groupe de travail prévu pour élaborer une réglementation spéciale en matière de publicité conformément aux articles 7, 9, 10, 11 et 13 de la loi de 1979.

Les enseignes sont, dans la Z.P.P.A.U., soumises à l'autorisation du maire après avis de l'architecte des Bâtiments de France conformément à l'article 17 de la loi de 1979 et aux articles 8, 9, 10, 11, 12 et 13 du décret n° 82-211 du 24 février 1982 portant règlement national des enseignes.

Si le règlement de la Z.P.P.A.U. ne peut donc établir de prescriptions ayant valeur normative pour les enseignes, son étude peut par contre être l'occasion d'établir des recommandations qui serviront de cadre à l'appréciation de l'architecte des Bâtiments de France et pourront en outre guider les créateurs d'enseignes.

4.5. *Autres effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain*

Les autres effets de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain sont notamment :

- l'extension du champ d'application du permis de démolir ; en effet, conformément à l'article L. 430-1 g du code de l'urbanisme, cette autorisation est exigée dans les zones de protection, à l'exception des cas prévus à l'article L. 430-3 de ce code ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes dans les zones de protection, sous réserve des possibilités de dérogation qui peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'architecte des Bâtiments de France, conformément à l'article R. 443-9 du code de l'urbanisme.

Enfin, en cas de non-respect des dispositions des zones de protection du patrimoine architectural et urbain ou des procédures et autorisations applicables dans les zones, il conviendra en particulier de se référer au document intitulé : « Application des dispositions pénales du code de l'urbanisme », établi par le ministère de l'urbanisme et du logement (direction de l'urbanisme et des paysages, novembre 1981), qui précise les actions préjudiciaires à entreprendre en fonction de la nature et de la gravité des infractions, la procédure judiciaire et les modalités de mise en œuvre des sanctions, et comporte notamment en annexe la circulaire ministérielle du 5 juin 1978 relative à la répression des infractions en matière de secteurs sauvegardés, d'abords de monuments historiques et de sites protégés.

Il y aura également lieu de faire application des dispositions de la circulaire ministérielle n° 84-52 du 6 août 1984 relative aux conséquences du transfert de compétences en matière d'urbanisme sur le contentieux administratif et pénal, qui précise en particulier les responsabilités respectives du maire et du représentant de l'Etat dans le département en ce domaine.

* * *

Tous les renseignements complémentaires concernant les dispositions de la présente circulaire et les modalités de son application peuvent être obtenus à la direction de l'urbanisme et des paysages, mission des abords et ensembles urbains protégés.

D'une manière générale, la mise en œuvre des premières Z.P.P.A.U. nécessite que s'opère au niveau central de l'Etat une synthèse constante des informations afin d'en tirer les conclusions, orientations et impulsions nécessaires.

Il est en effet attendu de cette procédure une diversification des modes d'approche et d'appréhension des problèmes de patrimoine, et des langages utilisés pour formaliser les solutions adoptées.

Au moins pendant la période actuelle de lancement de cette politique, un suivi attentif des premières zones de protection en cours d'implémentation sera de ce fait nécessaire afin de permettre un échange et une synthèse des expériences.

La tenue de fichiers spécifiques est également indispensable, ainsi que l'actualisation des fichiers concernant d'autres procédures de protection sur lesquelles la création d'une Z.P.P.A.U. a des conséquences directes (monuments historiques en ce qui concerne leurs abords, et sites inscrits).

C'est la raison pour laquelle, et jusqu'à instructions contraires, les commissaires de la République de région feront parvenir à la direction de l'urbanisme et des paysages (mission des abords et ensembles urbains protégés), en double exemplaire, les documents suivants qu'ils demanderont aux délégués régionaux à l'architecture et à l'environnement d'établir :

- à chaque création d'une zone de protection :
 - une copie de l'arrêté de création ;
 - un double du dossier complet de la zone créée, y compris le rapport de présentation ;
 - un document cartographique localisant les autres servitudes de protection affectant le secteur couvert par la Z.P.P.A.U. ;
 - les monuments historiques classés ou inscrits inclus dans le périmètre de la zone de protection ;
 - les monuments historiques extérieurs à la zone dont le périmètre des abords est en partie recouvert par elle ;
 - les sites inscrits ou classés en totalité ou partie recouverts par la zone de protection ;
- une synthèse annuelle d'activité, faisant le point, notamment :
 - des communes où la décision de mettre une zone de protection à l'étude a été prise, ainsi que la forme de cette décision (délégation municipale ou arrêté préfectoral) ;
 - de celles où un projet de zone a été mis à l'enquête publique ;
 - des projets dont a été saisi le collège régional du patrimoine et des sites ;
 - des communes où une zone de protection a été créée ;
 - des dossiers dont le commissaire de la République a été saisi après que l'avis de l'architecte des Bâtiments de France a été contesté, en précisant l'origine de sa contestation (maire ou autorité compétente en matière d'autorisation) ;
 - de ceux de ces dossiers pour lesquels il a été amené à prendre une décision différente de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France ou du collège régional.

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur de l'urbanisme et des paysages,
Y. DAUGE

Z.P.P.A.U. et autorisation d'utilisation du sol

OBJET	TEXTES en vigueur	DÉLAI DE RÉPONSE de l'A.B.F.	DÉLAI D'INSTRUCTION total	POSSIBILITÉ d'autorisation tacite	DÉLAI DE RÉPONSE en cas d'appel
Permis de construire Clôtures	R. 421.38.6.II R. 421.19.e R. 421.38.8 R. 421.38.6.II R. 441.64. al. 2 R. 441.6.5 R. 421.19.e R. 441.13	1 mois ou jusqu'à 4 mois par décision motivée	3 à 5 mois suivant délai de réponse de l'A.B.F.	Non	4 mois Avis tacite du commissaire de la République de la région confirmant l'avis de l'architecte des Bâtiments de France passé ce délai.
I.T.D.	R. 421.38.6.II R. 441.6.5 R. 442.4.1 dernier alinéa R. 442.11.1				
Permis de démolir	L. 430.4. al. 2 R. 430.7. R. 430.9. R. 430.10. R. 430.13. R. 430.14. R. 430.17.	2 mois	4 mois	Oui, dans l'hypothèse où l'avis de l'A.B.F. est favorable. (*) Non, en cas d'évocation.	4 mois Avis tacite du commissaire de la République de la région confirmant l'avis de l'A.B.F. passé ce délai.
Lotissements	Art. 71 de la loi du 7-01-83 R. 315.15. al. 2 R. 315.18. al. 5 et 6 R. 315.19. dernier alinéa R. 315.21.1.C	1 mois ou jusqu'à 4 mois par décision motivée	3 à 5 mois	Non	
Déboisement	Art. 71 de la loi du 7-01-83 L. 130.1.al. 5 R. 130.4 R. 130.5 R. 130.8		4 mois	Non : autorisation expresse. Il s'agit d'un refus en cas d'absence de réponse.	
Terrain de camping et de caravanage.	R. 443.9.2*	Camping et caravanage sont interdits en Z.P.P.A.U. sauf dérogations.			

(*) En application de l'article R. 430.13.1 alinéa du C.U., la décision de permis de démolir doit être conforme à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, en conséquence, on ne peut concevoir un permis de démolir accordé tacitement en cas d'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans tous les cas de travaux ayant pour effet de modifier l'aspect d'un immeuble, l'architecte des Bâtiments de France dispose d'un avis conforme (art. 71 de la loi du 7 janvier 1983).

Il peut être fait appel au commissaire de la République de la région, en cas de désaccord de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, ou le maire, avec l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Après consultation du collège régional du patrimoine et des sites, le commissaire de la République donne alors un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France. Faute d'avoir été formulé dans les quatre mois de sa saisine, l'avis du commissaire de la République est réputé confirmer l'avis qu'a donné l'architecte des Bâtiments de France sur le permis de construire, de démolir, de cloîtrer ou de procéder à des installations et des travaux divers.