

Ville de Bergerac

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Créée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2005

Extrait du règlement

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZPPAUP

RG1 - COMPOSITION DE LA ZPPAUP

Les limites de la ZPPAUP sont reportées sur le plan joint au moyen d'un trait gras. Toutes les parcelles incluses ou partiellement incluses à l'intérieur de ce périmètre sont soumises aux règles définies dans le présent règlement.

- Secteur ZP1

La ville la plus ancienne forme le secteur ZP1.

- Secteur ZP2

Le lit de la Dordogne et les espaces qui y sont liés qu'ils soient naturels ou qu'ils soient les témoins de l'activité fluviale de la ville forment le secteur ZP2.

- Secteur ZP3

Les espaces bordant les voies d'entrées dans le centre historique de Bergerac, et les anciens faubourgs de la ville, forment le secteur ZP3.

Ce secteur étant très hétérogène, tant en forme qu'en intérêt patrimonial, il est complété par un fichier par rue indiquant le niveau de protection adopté pour chacune d'elle, allant du niveau le plus bas, niveau 1, dont la vocation est d'assurer une bonne intégration d'ensemble des projets dans le tissu urbain, au niveau le plus élevé, niveau 3, où la protection vise à conserver à la fois la qualité d'ensemble de l'alignement et la qualité de détail de l'architecture des immeubles.

La nature de l'objectif principal de protection est indiquée par une lettre:

A: pour architectural (protection de l'architecture des immeubles)

U: pour urbain (intégration à la composition urbaine)

P: pour paysagère (intégration à la silhouette de la ville et au paysage de la Dordogne)

Arch: pour archéologique (conservation et mise en valeur des traces de l'évolution historique de la ville tant dans le sol que dans les immeubles)

Recommandations : Dans ce secteur lorsque le niveau de protection est de 1 ou 2 et que l'immeuble n'est pas d'intérêt architectural, lors des travaux de restauration, on s'attachera essentiellement à la protection des façades et des couvertures visibles depuis le domaine public.

- Secteur ZP4

L'espace du Foirail, secteur peu dense et en mutation, permettant à terme la constitution d'une extension directe du centre historique de Bergerac forme le secteur ZP4.

- Secteur ZP5

L'opération de logements collectifs dite des Frères Prêcheurs, à l'architecture très représentative des années 1970, forme le secteur ZP5.

- Secteur ZP6

Les espaces naturels et sites urbanisés entourant les domaines de la chartreuse de la Mouline, des châteaux de Mounet-Sully et de Lespinassat, ainsi que les ensembles ruraux de la Conne et de la Catte forment le secteur ZP6.

A chacun de ces secteurs correspond un ensemble de règles, définies dans la suite du règlement.

- Immeubles d'intérêt architectural :

Les immeubles d'intérêt architectural ou urbain sont des immeubles isolés ou formant des ensembles homogènes situés en périphérie du centre de Bergerac dans un tissu urbain moins cohérent. Il sont intéressants pour eux-mêmes mais ne sont pas forcément constitutifs d'un urbanisme fort.

Ils sont repérés sur tout le territoire de la ZPPAUP par un point noir. Ils ne sont pas pour autant protégés au titre des Monuments historiques.

Les modifications et les restaurations les concernant sont régies par le règlement du secteur ZP1.

RG2 - AMENAGEMENTS INTERDITS

Sont interdits sur le territoire de la ZPPAUP :

- les dépôts de véhicules et de matériels usagés
- le camping-caravanage et installations de type "mobil-home" hors des terrains autorisés.
- les carrières.

RG3 – MONUMENTS HISTORIQUES PROTEGES et ABORDS (servitude AC1)

Les monuments historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sont pochés en noir sur le plan joint. Ils restent soumis à leur propre régime de travaux et la réglementation de la ZPPAUP ne s'applique pas aux travaux les concernant.

La servitude dite des abords de monuments historiques protégés en date du 2003 (servitude AC1), établie en application de l'article 13 ter de la loi du 31 décembre 1913, est suspendue dès lors que la ZPPAUP a été arrêtée par le préfet de Région. La ZPPAUP s'y substitue.

Il en va de même pour les sites inscrits au titre de la loi du 30 mai 1930 pour la partie de leur périmètre inclus dans celui de la ZPPAUP.

Si la ZPPAUP est, pour une quelconque raison abrogée, la servitude AC1 s'applique de nouveau de plein droit.

RG4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures pourront être admises imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations devront être motivées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, d'échelle urbaine, d'architecture, de paysage, d'écologie ou pour des nécessités techniques.

RG5 - LA PROTECTION DES TEMOINS DE L'HISTOIRE DE BERGERAC:

RG5.1 : Consultation du plan archéologique :

La consultation du plan archéologique de la ville sera préalable à tout projet de construction neuve nécessitant des affouillements ou des démolitions.

Cette précaution sera indispensable pour tout projet situé dans la ville ancienne (intra muros), sur les emplacements des anciens couvents, dans le quartier de la Madeleine, aux abords immédiats du tracé des anciens fossés et arrières fossés, aux emplacements des anciennes portes et le long du tracé de l'ancien rempart...

Si des vestiges archéologiques sont susceptibles d'être découverts, le service régional de l'archéologie sera saisi pour avis préalable.

Les différents éléments découverts pendant les chantiers de restauration et de construction feront l'objet de notices et de photos déposées au musée de Bergerac.

*Recommandation : Lorsqu'un immeuble recèle des vestiges antiques ou médiévaux, ceux ci seront **conservés en place** et mis en valeur lors de la restauration. Ils ne pourront pas être démolis sans qu'une reconnaissance préalable ait été effectuée.*

RG5.2 : Conservation de la trace des anciens fossés

Les **arrières fossés** qui délimitaient la partie urbanisée sont encore très lisibles dans le paysage notamment sur la rive sud. Ce **marquage sera conservé** dans les opérations d'aménagement.

RG5.3: Conservation de la trame viaire

Le tracé et le gabarit des rues, des ruelles et des places seront maintenus sans modifications majeures dans les secteurs ZP1 et ZP3 (NB: il s'agit de l'emprise au sol des espaces publics et non de leur affectation ou de leur revêtement).

RG5.4 : Conservation des anciens ponts et des fortifications :

Les vestiges de l'ancien pont et des fortifications médiévales et classiques seront conservés et restaurés. Ils serviront de base aux aménagements de l'espace public.

RG5.5 : Conservation des bâtiments à vocation particulière :

En cas de changement de destination, les anciennes usines, chais, cinémas, etc..., repérés sur le plan comme étant d'intérêt architectural en ZP3, seront conservés dans la mesure où leur état permet une adaptation à leur nouvelle vocation.

Par contre, leur conservation systématique n'est pas demandée notamment si un projet urbain

d'ensemble remet en cause leur existence et leur signification dans le quartier à créer. En cas de démolition, la mémoire de leur existence sera conservée par une couverture photographique intérieure et extérieure et si possible par des relevés préalables à la démolition. Ces données seront accompagnées d'une fiche localisant précisément les bâtiments et leur usage le plus ancien connu. Ces documents seront versés au musée de Bergerac.

RG5.6: Témoin de l'histoire des pépinières de Bergerac :

Les bâtiments, les constructions existantes en lien avec l'activité des pépinières et les espaces de jardin des premières pépinières de Bergerac seront conservés (parcelles n°535, 536, 276). Ces espaces demeureront inconstructibles à l'exclusion de constructions en rapport avec l'activité liée au jardin (orangerie, serres, abris de jardin, kiosque, ...).

RG5.7 : Démolitions :

Les démolitions sont autorisées notamment lorsque les parties à démolir sont des constructions précaires, des adjonctions manifestes de qualité médiocre ou nuisant à la mise en valeur de l'immeuble le plus ancien.

Elles peuvent être assorties de prescriptions particulières notamment pour ne pas éventrer le tissu urbain ou pour permettre la conservation d'éléments d'architecture.

Elles peuvent être conditionnées à un projet de reconstruction ou d'aménagement concomitant.

Elles peuvent être refusées en partie ou intégralement lorsque l'immeuble est repéré comme étant d'intérêt architectural.

Des règles d'application particulières sont développées par secteur.

RG6 : LA PRESERVATION DES AMBIANCES URBAINES :

La ville de Bergerac est constituée d'espaces aux ambiances particulières très différentes les unes des autres mais ayant chacune des qualités propres. Ces ambiances se caractérisent par des tracés viaires, des trames parcellaires, des implantations des constructions sur les parcelles, des volumes et des gabarits bâtis particuliers.

La ZPPAUP assurera la conservation de ces ambiances particulières notamment :

- L'ambiance médiévale de la ville intra muros
- Le rapport de la ville avec la Dordogne et le souvenir de l'activité portuaire
- L'opposition entre la rive droite et la rive gauche
- L'ambiance particulière des quartiers de faubourgs
- Les alignements du 19^{ème} siècle formant des entrées de ville de très grande qualité ,
- Les lotissements de petites maisons simples du 19^{ème} siècle bâtis sur d'anciens espaces religieux,
- L'opération de restructuration du quartier des Frères Prêcheurs.

Cette conservation passe par :

- La conservation de la trame viaire et du rapport entre la hauteur des immeubles et la largeur de la voie,
- L'adaptation des constructions, tant en terme de trame que de hauteur, au relief du site,
- La conservation du jeu des toitures visibles depuis les rives de la Dordogne, qu'elles soient réalisées en tuiles plates ou en tuiles canal,
- La conservation et la mise en valeur de tous les éléments rappelant l'activité portuaire de la ville,
- La conservation de l'opposition d'ambiance des deux rives de la Dordogne:

RG7 – PRESERVATION DES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES :

RG7.1 : Rive droite :

La perception du relief se traduit sur la rive droite de la Dordogne par un étagement du volume des toits et par le fractionnement des volumes bâtis suivant la pente. Seuls les monuments religieux (églises St Jacques et Notre Dame) émergent de la silhouette de la ville.

Dans la composition des projets neufs à intégrer dans les secteurs ZP1, ZP3 et ZP4, l'étagement et le fractionnement des volumes bâtis et des toitures seront conservés pour une bonne intégration à la silhouette de la ville.

Des simulations d'insertion dans la silhouette de la ville seront jointes au volet paysager des permis de construire.

RG7.2 : Rive gauche :

La silhouette de la Madeleine domine nettement un tissu de maisons plus basses allant du simple rez de chaussée à des hauteurs de R+1+C. Cette émergence de la silhouette de la Madeleine

sera préservée en ne construisant pas au delà de R+2+C aux abords immédiats de l'église. Des simulations d'insertion dans la silhouette de la ville seront jointes au volet paysager des permis de construire.

RG7.3 : Constructions le long des voies bordant la Dordogne :

A l'exclusion des constructions liées à l'exploitation du camping municipal, de la base nautique existante et aux constructions en lien direct avec l'activité du fleuve, les constructions nouvelles de surface supérieure à 20m² sont interdites, sur une bande de 20m, entre la Dordogne et les voies qui la bordent, que ces voies soient piétonnes ou permettent la circulation. Dans tous les cas, les aménagements à usage privatif des parcelles situées en bord de Dordogne seront effectués de manière à conserver le caractère naturel des lieux et les espèces ripicoles du bord de la rivière. En cas de déboisement, des replantations d'espèces de même nature pourront être exigées.

Les constructions situées en premier plan de la rivière, le long des voies bordant la Dordogne auront un gabarit peu élevé (R+C à R+1) afin de ne pas émerger derrière la végétation du bord de l'eau. Elles seront bâties en recul. Le long des voies bordant la rivière, la limite entre l'espace privé et l'espace public sera marqué par un muret ou une simple haie.

Si des constructions plus élevées doivent être bâties, elles devront l'être avec un fort recul et un étagement des volumes depuis le bord de la rivière.

RG8 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS :

RG8.1 : La présence de l'eau dans la ville :

La ville médiévale et classique était parcourue de ruisseaux se jetant dans la Dordogne. Ce réseau naturel partiellement recouvert et canalisé est révélé par des fontaines, lavoirs, sources, etc... Tous ces éléments et les ruisseaux, qui pourront être remis à jour, serviront de base aux aménagements des espaces publics. Ils seront restaurés et maintenus.

RG8.2 : Les grandes places de l'époque classique :

Les grandes places créées aux 18 et 19^{ème} siècles seront conservées comme espaces libres. Elles seront plantées d'arbres d'alignement. Elles conserveront l'esprit de promenade ou d'espaces de marchés qu'elles avaient alors. Les sols seront traités simplement à l'aide d'un nombre restreint de matériaux naturels, peu sophistiqués.

RG8.3: Végétalisation de l'espace public :

Conformément à l'usage établi à Bergerac depuis un siècle et demi, des essences rares ou exotiques pourront être utilisées dans les plantations d'espaces publics comme dans les jardins privés en association avec des essences locales.

RG8.4 : Intervention sur les jardins du 19^{ème} siècle :

Lors de la restauration des jardins, on s'inspirera des dessins et des représentations anciennes des lieux.

RG8.5: Préservation des essences rares

Les essences rares ou exotiques des jardins publics seront conservées et remplacées en cas de maladies des plantes et des arbres.

RG8.6 : Préservation de la trace de l'ancien fossé de la Madeleine :

Le souvenir de l'ancien fossé qui limitait le faubourg de la Madeleine sera assuré en constituant un effet de boulevard urbain:

- par la plantation d'arbres d'alignement de haute tige ;
- par la suppression de la publicité.

RG9. PRESERVATION DE L'HOMOGENEITE URBAINE

RG9.1 : Gabarit des constructions neuves

L'intégration de constructions neuves dans un secteur ne faisant pas l'objet d'un plan d'ensemble, sera fonction du gabarit moyen des immeubles de la rue et de la largeur de la voie. En cas de rupture d'échelle, la transition avec le tissu environnant sera traité soigneusement.

RG9.2 : Implantation des constructions neuves

Les constructions neuves seront implantées en prolongement des constructions voisines. La limite entre espace privé et espace public recevra également le même traitement que sur les parcelles voisines.

RG9.3 : Rythmes et composition :

Les constructions neuves respecteront le rythme des parcelles avoisinantes, en fractionnant les volumes le cas échéant, notamment dans les rues en pente,

RG9.4 : Alignements homogènes du 19^{ème} siècle :

Les alignements de maisons créés au 19^{ème} siècle sur des modèles très homogènes seront conservés en totalité. Aucune démolition ponctuelle ne sera autorisée.

RG9.5: Construction à intégrer dans un alignement homogène :

Les constructions neuves à destination d'habitation qui pourraient prolonger ces alignements ou s'intégrer dans une « dent creuse » seront conçues en respectant strictement la trame des immeubles, leur implantation par rapport à la voie, leur hauteur et les principes de composition des façades. Les matériaux utilisés devront permettre une bonne intégration en matière et en teinte dans l'alignement.

Les constructions neuves destinées à un usage autre que l'habitation pourront être conçues suivant d'autres principes de composition à condition que le lien avec les alignements existants soit étudiés soigneusement.

RG9.6 : Préserver la capacité d'aménagement des étages supérieurs des immeubles commerciaux :

Un accès indépendant aux étages supérieurs des immeubles doit être conservé ou rétabli lors de l'aménagement des surfaces commerciales n'occupant pas l'immeuble entier.

RG10. - REGLES ARCHITECTURALES

Constructions neuves

RG10.1 : pente des toits

La pente des toits de constructions neuves dans un secteur ne faisant pas l'objet d'un plan d'ensemble, sera fonction de la pente des toits des immeubles de la rue.

RG10.2: volumétrie:

La masse, le volume et la trame bâtie des constructions neuves rappelleront celles des constructions voisines si la destination des constructions neuves et anciennes est identique. Ainsi la trame bâtie et celle du parcellaire d'un quartier d'habitation seront reprises lors de la construction de logements.

La trame bâtie et le volume pourront être différents en cas de constructions destinées à un usage collectif sous réserve de traiter la liaison avec l'environnement bâti existant tant en terme d'implantation que de volume, de teinte et de matière.

RG10.3 : construction neuve d'expression contemporaine:

Les constructions neuves même si elles sont d'expression contemporaine devront reprendre les caractéristiques de l'architecture de Bergerac :

- une composition des façades verticales avec des rythmes horizontaux moins marqués,
- une limite matérialisée en élévation entre espace public et espace privé (mur , muret, grille, construction...),
- une grande variété de pente de toiture mais des matériaux de couverture de teinte soutenue,
- des façades fortement ocrées qu'elles soient bâties en pierre, enduites ou en pan de bois,
- une architecture simple dont les façades forment des plans sans relief important.