

FRANCE - DORDOGNE - PERIGORD

CAPDROT



ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

REGLES GENERALES

RG.1 AVIS CONFORME DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de protection doit être soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers, ou d'une simple autorisation.

La consultation préalable de l'architecte des bâtiments de France est vivement conseillée : téléphoner au 05-53-06-20-60 ou écrire au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, Hôtel Estignard, 3 rue Limogeanne, B.P. 9021, 24019 PERIGUEUX CEDEX

RG.2 COMPOSITION DE LA ZPPAUP

La ZPPAUP comprend 5 secteurs délimités en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager découlant de l'analyse figurant dans le rapport de présentation :

- ZP1 Le bourg et les immeubles d'intérêt architectural ou urbain
- ZP2 Patrimoine naturel protégé, clairières et hameaux situés dans ce secteur
- ZP3 Patrimoine naturel des vallées et hameaux situés dans ce secteur
- ZP4 Espace agricole protégé et hameaux situés dans ce secteur
- ZP5 Extension urbaine protégée et hameaux situés dans ce secteur

RG.3 AMENAGEMENTS INTERDITS

- Les dépôts de véhicules usagés et les décharges non contrôlées.
- Le camping-caravaning et installations du type "mobil-home" hors des terrains autorisés.
- Les carrières hors des sites autorisés et sous réserve de les accompagner d'un plan de réaménagement paysager.
- La publicité hors des zones autorisées par la commission communale de publicité.

RG.4 CONSTRUCTIONS A PROTEGER

Les documents graphiques annexés au présent règlement distinguent :

- Les immeubles d'intérêt architectural, vestiges ou espaces devant être sauvegardés et mis en valeur.
- Les sites archéologiquement sensibles.

RG.5 SITES ARCHEOLOGIQUEMENT SENSIBLES

Les sites archéologiquement sensibles ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans autorisation préalable de l'architecte des bâtiments de France et du service régional de l'archéologie compétent. Sondages et études d'impact peuvent être prescrits pour déterminer l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être mis au jour. La liste des sites archéologiques figurant dans le rapport de présentation n'étant pas exhaustif, toute découverte fortuite doit être immédiatement signalée au Maire, à l'architecte des bâtiments de France et au service régional de l'archéologie compétent.

RG.6 ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'architecte des bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être motivées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaines, architecturales, paysagères ou pour des nécessités techniques.

REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR ZP1

(le bourg de Capdrot et du Danty et les immeubles d'intérêt architectural)

Caractères du secteur. Dans ce secteur, il s'agit de :

Conserver et mettre en valeur les immeubles d'intérêt architectural de la commune.

Mettre en valeur l'image du bourg ancien ; favoriser le développement des habitations et des activités dont le fonctionnement ou l'importance ne créent pas de nuisances pour l'environnement afin de conforter l'animation de la commune.

Restaurer les constructions anciennes dignes d'intérêt et retrouver une architecture de qualité.

Mettre en valeur parvis, placettes, voies et conserver des percées visuelles vers les espaces naturels.

1.1 REGLES URBAINES

Pour conserver l'organisation spécifique du bâti, il convient de :

- 1.1.1 Conserver et mettre en valeur les constructions ou espaces à protéger répertoriés sur le plan conformément à la légende.
- 1.1.2 Entretien et restaurer le bâti ancien intégré au paysage y compris les dépendances, porches, etc...
- 1.1.3 Privilégier la réalisation des :
 - * extensions limitées des bâtiments et les inscrire dans la composition des volumes existants,
 - * constructions à usage d'habitations individuelles, les regrouper pour préserver l'effet de bourg et respecter le dessin du parcellaire existant.
- 1.1.4 Maintenir les constructions édifiées en continuité à Capdrot/Le Danty et créer un ensemble urbain continu, formant rue sur les parcelles 154 - 149 - 148 et 338.
- 1.1.5 Retrouver, pour les constructions nouvelles, les emprises au sol, implantations et volumes traditionnels, en fractionnant les volumes le cas échéant ; disposer égout des toits et faitages par référence aux orientations et aux hauteurs des bâtiments voisins ; la hauteur maximale admise est de deux niveaux, plus combles.
- 1.1.6 Exclure les surélévations des rez-de-chaussée, intégrer les constructions et leurs abords à la pente naturelle du terrain (pas de jardins en remblais).
- 1.1.7 Intégrer toutes les voies de circulation à la pente naturelle du terrain et au paysage environnant.
- 1.1.8 Conserver et mettre en valeur les percées visuelles dans le bourg vers la collégiale, et depuis le bourg vers les vallées.
- 1.1.9 Présenter, dans le cas d'opérations devant comporter plusieurs constructions, un projet global faisant apparaître le stade final et les effets sur le paysage.

1.2 REGLES ARCHITECTURALES

Pour conserver et confirmer les qualités spécifiques de l'architecture locale, il convient de :

- 1.2.1 VOLUMES DE COUVERTURE
 - 1.2.1.1 Conserver et restaurer les volumes de couverture traditionnels.
 - 1.2.1.2 Couvrir les nouveaux volumes de toitures à faibles pentes (30 % à 40 %) à l'exception des constructions faisant partie d'un ensemble de qualité déjà couvert de toits à fortes pentes ; limiter les fortes pentes aux croupes redressées, aux pigeonniers, tourelles ou pavillons et conserver les coyaux.
 - 1.2.1.3 Inscrire les extensions dans la composition des toitures existantes.
- 1.2.2 MATERIAUX DE COUVERTURE
 - 1.2.2.1 Couvrir les toitures de faible pente en tuiles-canal de récupération au moins en chapeau, rives, faitages et arêtières.
 - 1.2.2.2 Couvrir les toitures à forte pente, de tuiles plates petit moule.
 - 1.2.2.3 Respecter les variations de teintes de la terre cuite trouvée localement.

1.2.3 DETAILS DE COUVERTURE

- 1.2.3.1 Conserver, restaurer et retrouver, le cas échéant, tout détail traditionnel de couverture (épis de faitage, girouette, ventilations n hauteaux de faible dimension, etc...) ; pour les génoises neuves utiliser exclusivement les tuiles de récupération.
- 1.2.3.2 Adapter les nouvelles lucarnes à la composition de la façade : proportion, nombre, trame.
- 1.2.3.3 Encastrer les chassis vitrés dans l'épaisseur du toit , les limiter en nombre et en dimensions (70 x 110 cm maximum, la grande longueur étant dans le sens de la pente).
- 1.2.3.4 Bâtir les souches de cheminées en pierre ou en maçonnerie crépie au mortier de chaux naturelle, les rapprocher des faitages, les couronner en pierre avec protection en pierre ou en tuile-canal, leur donner des dimensions proportionnelles à l'importance du volume du toit.
- 1.2.3.5 Exécuter tous les scellements à la chaux naturelle exclusivement.
- 1.2.3.6 Dissimuler les antennes de télévision de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- 1.2.3.7 Reporter les descentes d'eaux pluviales en limites latérales et les patiner (peinture de zinc ou prépatiné).

1.2.4 MACONNERIES

- 1.2.4.1 Restaurer les maçonneries traditionnelles de qualité en conservant les éléments d'origine (linteaux, claveaux, appuis, corniches, chaînes d'angle, etc...) et autres ouvrages en saillie.
- 1.2.4.2 Dans le cas d'extensions, conserver le style des constructions existantes en retrouvant les dispositions d'origine, le cas échéant.
- 1.2.4.3 Laver les maçonneries traditionnelles à l'eau, sans brosse métallique ni sablage à sec ; changer toute pierre malade par une pierre identique de 15 cm minimum d'épaisseur.
- 1.2.4.4 Conserver ou retrouver les parements de façades traditionnelles et plus particulièrement :
 - * laisser apparents les murs conçus pour être en pierres sèches,
 - * crépir les murs de pierre soit "à pierre vue" (lorsque les encadrements de baies affleurent les moellons), soit avec un enduit couvrant (lorsque les encadrements de baies sont en saillie).
- 1.2.4.5 Exécuter les crépis au mortier de chaux naturelle (CAEB ou XHN), avec sables locaux non tamisés, finition grattée, en se rapprochant le plus possible des teintes traditionnelles. Des échantillons devront être soumis à l'architecte des bâtiments de France à l'ouverture du chantier.
- 1.2.4.6 Crépir ou doubler de pierre, obligatoirement, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents.
- 1.2.4.7 Exécuter, le cas échéant, au badigeon de chaux blanche sur les façades de maçonnerie crépies, des bandeaux marquant les angles, encadrant les baies et soulignant les génoises.

1.2.5 PERCEMENTS

- 1.2.5.1 Conserver et restaurer les baies anciennes en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine.
- 1.2.5.2 Déterminer la composition, la proportion et le traitement des percements en fonction du style de la façade et composer les percements en tenant compte des descentes de charge.
- 1.2.5.3 Créer des fenêtres à dominante verticale d'un rapport de 1 x 1,5 au minimum.
- 1.2.5.4 Réaliser les encadrements de baies en pierre d'origine locale ou les lisser au mortier de chaux naturelle, sans appui saillant.
- 1.2.5.5 Encastrer les coffrets EDF-TEL dans la maçonnerie en pied de façade et les dissimuler derrière un portillon de châtaignier chaulé, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur.
- 1.2.5.6 Exclure la création de garages avec des portes laissant le passage à plus d'un véhicule ; conserver les portes charretières anciennes avec voussure de pierre ou linteau bois.

1.2.6 MENUISERIES EXTERIEURES

- 1.2.6.1 Conserver, restaurer et retrouver, le cas échéant, les menuiseries extérieures traditionnelles récupérables.
- 1.2.6.2 Traiter les menuiseries médiévales à l'aide de produits imprégnants incolores et peindre toutes les autres menuiseries. Des échantillons devront être soumis à l'architecte des bâtiments de France à l'ouverture du chantier.
- 1.2.6.3 Adopter des systèmes de fermetures conformes à l'époque du bâtiment : volets (intérieurs) pour les baies les plus anciennes (XIII^{ème} au XVIII^{ème} siècle) et contrevents (extérieurs) pour les autres baies.
- 1.2.6.4 Peindre fenêtres, contrevents et leurs ferronneries dans la même tonalité (aspect mat ou satiné).
- 1.2.6.5 Réaliser des portes d'entrée et de garages en bois, sans carreau ni hublot.

- 1.2.7 FERRONNERIES / SERRURERIE
 - 1.2.7.1 Conserver et restaurer les éléments anciennes de serrurerie (heurtoirs, pentures, poignées, cloutages, garde-corps, grilles, etc...).
 - 1.2.7.2 Adopter une conception pour les ferronneries et serrurerie (dessin, mise en œuvre) conforme au style du bâtiment.
 - 1.2.7.3 Peindre grilles et garde-corps métalliques dans des tons traditionnels très soutenus : vert bronze, canon de fusil, etc...

- 1.2.8 DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES
 - 1.2.8.1 Inscrire les devantures dans la composition de la façade et respecter les descentes de charge.
 - 1.2.8.2 Utiliser des menuiseries ayant des teintes soutenues s'harmonisant avec le bâti et le paysage environnant.
 - 1.2.8.3 Signaler chaque commerce (ou plusieurs négoce dans un même immeuble) par 2 enseignes au maximum :
 - * une enseigne sur potence d'une saillie et hauteur égale à 80 cm (ni caisson lumineux, ni publicité) et disposée latéralement,
 - * ou, éventuellement lorsque la disposition des baies le permet, une enseigne en applique au-dessus de l'entrée du commerce réalisée avec des lettres individualisées de 33 cm de haut et de 3 cm d'épaisseur maximum.
 - 1.2.8.4 Rechercher pour les enseignes des teintes sobres (les fonds blancs sont interdits) et éviter les pastiches d'enseignes type médiéval...
 - 1.2.8.5 Eclairer éventuellement les enseignes avec des dispositifs lumineux intégrés aux supports.
 - 1.2.8.6 Déployer des stores-bannes en toile amovible et à bras invisibles, intégrés sous le linteau et dans la largeur des baies, de teinte unie et avec retombée droite (ni rayure, ni publicité). Dans le cas où une seule enseigne en applique est déployée, on pourra inscrire la raison sociale du commerce sur la retombée droite du store. Déployer des parasols en toile de teinte unie (ni rayure, ni publicité).

1.3 REGLES PAYSAGERES

Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs qui accompagnent le bâti, il convient de :

- 1.3.1 CLOTURES
 - 1.3.1.1 Conserver et restaurer tout mur de clôture séparant le domaine public du domaine privé.
 - 1.3.1.2 Bâtir exclusivement des clôtures traditionnelles en accord avec l'environnement : murs de moellons enduits ou de pierres sèches, haies vives constituées d'essences locales (laurier, aubépine, troène, charmille, noisetier,...) pas de thuya.

- 1.3.2 PLANTATIONS
 - 1.3.2.1 Privilégier pour toute plantation à créer des essences locales (chêne, érable, tilleul, acacia, châtaignier, charme, merisier, etc...) ainsi que les fruitiers.
 - 1.3.2.2 Conserver, entretenir et renouveler les arbres isolés, en bouquet ou en alignement qui accompagnent les constructions dans les hameaux, et retrouver pour toutes les constructions un accompagnement végétal permettant de mieux les intégrer dans le paysage.
 - 1.3.2.3 Planter en pied de façade des treilles de vigne, glycine, chèvrefeuille ou rosiers grimpants... conformément à la tradition locale.
 - 1.3.2.4 Intégrer les plantations accompagnant les espaces publics à un projet d'ensemble.

- 1.3.3 ESPACES PUBLICS ET MOBILIER URBAIN
 - 1.3.3.1 Privilégier les aménagements ayant un caractère rural et réserver les parties goudronnées aux chaussées ouvertes en permanence à la circulation et hors des espaces sensibles ; utiliser comme revêtements des matériaux naturels, sols stabilisés, aires engazonnées, pavés de calcaire, béton lavé, bétons de calcaire et de chaux, pichat, etc...
 - 1.3.3.2 Exclure les mobiliers ou jardinières en béton et remettre à l'honneur l'utilisation du bois (abris, bancs, treillis...) ou de la pierre.
 - 1.3.3.3 Limiter l'impact du mobilier urbain courant : abris-bus, poubelles,... afin qu'il ne perturbe pas les constructions environnantes et les perspectives intéressantes.

- 1.3.3.4 Faire précéder tous travaux d'aménagement d'un projet détaillé en particulier en ce qui concerne les créations de parc de stationnement.
- 1.3.3.5 Adapter la forme et la position des signaux (routiers, municipaux, d'information) à la mise en valeur du site ; ne pas les multiplier et les unifier.

- 1.3.4 LES RESEAUX
 - 1.3.4.1 Favoriser la réalisation de réseaux et raccordements enterrés.
 - 1.3.4.2 Dissimuler les raccordements électriques, téléphoniques et assimilés et éviter tout câble visible en façade.
 - 1.3.4.3 Utiliser pour les réseaux EDF et TEL des poteaux bois ou béton teintés en marron foncé.

REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR ZP2

(Forêt paysanne et hameaux à protéger)

Caractères du secteur. Dans ce secteur, il s'agit de :

Protéger et mettre en valeur les espaces naturels boisés, tout en préservant les clairières existantes.

Conserver la disposition des hameaux traditionnels et limiter le développement aux constructions édifiées à proximité de ceux-ci.

Mettre en valeur les constructions dignes d'intérêt, créer ou retrouver une architecture de qualité et éviter absolument que les constructions par leur implantation, leur volume, le choix des matériaux et des teintes ne soient perçues de manière voyante dans le paysage.

2.1 REGLES URBAINES

Pour conserver les qualités de ce secteur naturel et l'organisation spécifique du bâti, il convient de :

- 2.1.1 Conserver et mettre en valeur les constructions ou espaces à protéger répertoriés sur le plan conformément à la légende.
- 2.1.2 Entretien et restaurer le bâti ancien intégré au paysage y compris les dépendances, porches, etc...
- 2.1.3 Privilégier la réalisation des :
 - * extensions limitées des bâtiments et les inscrire dans la composition des volumes existants,
 - * constructions à usage d'habitations individuelles, les regrouper dans les clairières, à proximité immédiates des hameaux existants et dans le respect du parcellaire existant,
 - * bâtiments agricoles et les implanter à proximité immédiate du siège des exploitations,
 - * des activités liées à la forêt dont le fonctionnement et l'importance ne créent pas de nuisances pour l'environnement.
- 2.1.5 Retrouver, pour les constructions nouvelles, les implantations et volumes traditionnels, et disposer égouts des toits et faîtages en référence aux orientations et aux hauteurs des bâtiments voisins ; la hauteur des habitations à deux niveaux, plus combles et celle des bâtiments d'exploitation à 5 m à l'égout du toit.
- 2.1.6 Exclure les surélévations des rez-de-chaussée et intégrer les constructions et leurs abords à la pente naturelle du terrain (pas de jardins en remblais).
- 2.1.7 Intégrer toutes les voies de circulation à la pente naturelle du terrain et au paysage environnant.
- 2.1.8 En cas de création de camping :
 - * limiter la capacité du camping en fonction de l'impact des installations sur l'environnement,
 - * regrouper bâtiments et structures d'accueil en évitant toute dispersion des volumes bâtis,
 - * regrouper à l'accueil l'essentiel des services,
 - * exclure à priori et de façon permanente les "mobil-home" et n'envisager la création d'habitations légères de loisirs que si celles-ci sont de grande qualité,
 - * privilégier les bardages en bois dans le traitement extérieur des bâtiments à construire et accompagner toute proposition d'une étude paysagère avec programme de plantation.

2.2 REGLES ARCHITECTURALES

Pour conserver et confirmer les qualités spécifiques de l'architecture locale, il convient de respecter les règles architecturales de la zone ZP 1, et tenir compte le cas échéant, des règles spécifiques suivantes édictées pour la zone ZP 2 :

- 2.2.1 Couvrir les toitures de faible pente de tuiles-canal dans toute la mesure du possible ou de tuiles terre-cuite à emboîtement de type "romane-canal" à double pignon.
- 2.2.2 Couvrir, le cas échéant, les bâtiments d'exploitation agricole de plaques d'amiante-ciment grises teintées par projection de sulfates de fer et de manganèse (150 grs et 50 grs par litre d'eau en trois passages).
- 2.2.3 Barder les bâtiments d'exploitation agricole de planches passées à l'huile de vidange ou de tout autre produit imprégnant de teinte de bois foncé.

2.3 REGLES PAYSAGERES

- 2.3.1 Respecter les dispositions traditionnelles des ensembles bâtis non clos. Lorsque ceux-ci sont clos ou doivent l'être, conserver ou retrouver les clôtures traditionnelles : murs en moellons enduits ou de pierres sèches, haies vives constituées d'essences locales (laurier, aubépine, troène, charmille, noisetier, ...) ; pas de thuya.
- 2.3.2 Conserver, entretenir et renouveler les boisements existants avec des essences de même nature : chêne, châtaignier, frêne, acacia, charme, ... et résineux en enrichissement (pins locaux ...).
- 2.3.3 Eviter tout défrichement direct ou indirect des espaces boisés protégés y compris en matière de reboisement, sans interdiction formelle pour le cas de nécessité absolue d'introduire de nouvelles cultures et de mettre en valeur une agriculture capable de faire vivre les exploitants.
- 2.3.4 Soumettre à l'architecte des bâtiments de France, le cas échéant, les règlements particuliers sur la forêt pour approbation des dispositions ayant un impact sur le paysage.
- 2.3.5 Conserver, entretenir et renouveler les arbres isolés, en bouquet ou en alignement qui accompagnent les constructions dans les hameaux, et retrouver pour toutes les constructions un accompagnement végétal permettant de mieux les intégrer dans le paysage.
- 2.3.6 Favoriser la réalisation de réseaux et raccordements enterrés.
- 2.3.7 Utiliser pour les réseaux EDF et TEL des poteaux bois ou béton teintés en marron foncé.
- 2.3.8 Privilégier les aménagements aux abords des constructions ayant un caractère très rural, en particulier réserver les parties goudronnées aux chaussées ouvertes en permanence à la circulation, utiliser les revêtements naturels en terre stabilisée, les aires engazonnées et intégrer les aires de stationnement avec des aménagements paysagers adaptés.
- 2.3.9 Conserver et restaurer le petit patrimoine qui jalonne les chemins : calvaires, sources, fontaines, ...
- 2.3.10 Unifier les panneaux de signalisation routière et les préenseignes, en limitant leur nombre et leur impact.
- 2.3.11 Entretien des chemins de terre et conserver leur caractère rural.

REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR ZP3

(Patrimoine des vallées et des hameaux à protéger)

Caractères du secteur. Dans ce secteur, il s'agit de :

Protéger strictement et mettre en valeur les espaces naturels des vallées, les perspectives et les vues lointaines.

Limiter le développement aux extensions des constructions existantes - sauf dans le secteur **ZP 3 S (Strict)** où seuls sont autorisés les travaux d'entretien courant des constructions existantes - et éviter absolument que les constructions par leur implantation, leur volume, le choix des matériaux et des teintes ne soient perçues de manière voyante dans le paysage.

3.1 REGLES URBAINES

Pour conserver les qualités de ce secteur naturel et l'organisation spécifique du bâti, il convient de :

- 3.1.1 Conserver et mettre en valeur les constructions ou espaces à protéger répertoriés sur le plan conformément à la légende.
- 3.1.2 Entretien et restaurer le bâti ancien intégré au paysage y compris les dépendances, porches, etc...
- 3.1.3 Exclure toute nouvelle construction à l'exception des :
 - * extensions limitées des bâtiments inscrites dans la composition des volumes existants,
 - * bâtiments agricoles implantés à proximité immédiate du siège des exploitations agricoles,
 - * équipements techniques justifiés de faibles dimensions (surface inférieure à 9 m²).
- 3.1.4 Inscire les extensions des constructions existantes dans la composition des volumes existants.
- 3.1.5 Disposer égout de toits et faîtages par référence aux orientations et aux hauteurs des bâtiments voisins ; limiter la hauteur des habitations à deux niveaux, plus combles et celle des bâtiments d'exploitation à 5 mètres à l'égout du toit.
- 3.1.6 Exclure les surélévations des rez-de-chaussée et intégrer les constructions et leurs abords à la pente naturelle du terrain (pas de jardins en remblais).
- 3.1.7 Intégrer toutes les voies de circulation à la pente du terrain et au paysage environnant.

3.1.8 Secteur ZP 3.S (Strict)

Exclure toute nouvelle construction dans ce secteur situé face à la bastide.

Les travaux autres que ceux d'entretien courant sont interdits sur les constructions existantes. Le traitement des abords de ces constructions (accès, clôture, plantations,... devra être parfaitement intégré au paysage (terrassements, piscines... interdits). Il pourra être demandé de réduire l'impact visuel des aménagements ayant déjà un impact trop important sur le site (arasement de clôture, plantations à créer, etc...).

3.2 REGLES ARCHITECTURALES

Pour conserver et confirmer les qualités spécifiques de l'architecture locale, il convient de respecter les règles architecturales de la zone ZP 1, et de tenir compte, le cas échéant, des règles spécifiques édictées pour la zone ZP 3 :

- 3.2.1 Couvrir, le cas échéant, les bâtiments d'exploitation agricole de plaques d'amiante-ciment grises teintées par projection de sulfates de fer et de manganèse (150 grs et 50 grs par litre d'eau en trois passages).
- 3.2.2 Barder les bâtiments d'exploitation agricole de larges planches passées à l'huile de vidange ou de tout autre produit imprégnant de teinte de bois foncé.

3.3 REGLES PAYSAGERES

Afin de préserver les qualités du paysage, il convient de :

- 3.3.1 Respecter les dispositions traditionnelles des ensembles bâtis non clos. Lorsque ceux-ci sont clos ou doivent l'être, conserver ou retrouver les clôtures traditionnelles : murs en moellons enduits ou de pierres sèches, haies vives constituées d'essences locales (laurier, aubépine, troène, charmille, noisetier, ...) ; pas de thuya.

- 3.3.2 Conserver, entretenir et renouveler les arbres isolés, en bouquet ou en alignement qui accompagnent les constructions dans les hameaux, ainsi que les ensembles boisés (rideaux d'arbres y compris peupliers...) sauf en ce qui concerne les peupleraies formant bloc forestier.
- 3.3.3 Exclure la constitution de tout nouveau bloc forestier en particulier sur les terrains exposés aux vues et fermant les perspectives sur la vallée.
- 3.3.4 Exclure toute culture sous serre permanente, sans interdiction formelle pour le cas de nécessité absolue d'introduire de nouvelles cultures capables de faire vivre les exploitants.
- 3.3.5 Renforcer les plantations d'essences évoquant l'eau le long du Dropt et épauler les rives concaves de la rivière.
- 3.3.6 Favoriser la réalisation de réseaux et raccordements enterrés.
- 3.3.7 Utiliser pour les réseaux EDF et TEL des poteaux bois ou béton teintés en marron foncé.
- 3.3.8 Privilégier les aménagements aux abords des constructions ayant un caractère très rural, en particulier réserver les parties goudronnées aux chaussées ouvertes en permanence à la circulation, utiliser les revêtements naturels en terre stabilisée, les aires engazonnées et intégrer les aires de stationnement avec des aménagements paysagers adaptés.
- 3.3.9 Conserver et restaurer le petit patrimoine qui jalonne les chemins : calvaires, sources, fontaines, ...
- 3.3.10 Unifier les panneaux de signalisation routière et les préenseignes, en limitant leur nombre et leur impact.
- 3.3.11 Entretien des chemins de terre et conserver leur caractère rural.

REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR ZP4

(Espaces agricoles protégés)

Caractères du secteur. Dans ce secteur, il s'agit de :

Mettre en valeur les espaces agricoles et les vues lointaines.

Mettre en valeur les constructions dignes d'intérêt, créer ou retrouver une architecture de qualité et éviter absolument que les constructions par leur implantation, leur volume, le choix des matériaux et des teintes ne soient perçues de manière voyante dans le paysage.

Conserver les hameaux traditionnels et limiter le développement aux constructions édifiées à proximité de ceux-ci.

Lorsque les hameaux sont situés dans les cônes des vues vers, et depuis, Monpazier, dans les vallées ou sur les plateaux dégageant des vues lointaines, les constructions devront tout particulièrement être regroupées et ne pas altérer les panoramas.

4.1 REGLES URBAINES

Pour conserver les qualités de ce secteur agricole et l'organisation spécifique du bâti, il convient :

- 4.1.1 Conserver et mettre en valeur les constructions ou espaces à protéger répertoriés sur le plan conformément à la légende.
- 4.1.2 Entretien et restaurer le bâti ancien intégré au paysage y compris les dépendances, porches, etc...
- 4.1.3 Privilégier la réalisation des :
 - * extensions limitées des bâtiments et les inscrire dans la composition des volumes existants,
 - * constructions à usage d'habitations individuelles, les regrouper à proximité immédiate des hameaux existants et dans le respect du parcellaire existant,
 - * bâtiments agricoles et les implanter à proximité immédiate du siège des exploitations agricoles.
- 4.1.4 Retrouver, pour les constructions nouvelles, les implantations et volumes traditionnels, et disposer égouts des toits et faitages en référence aux orientations et aux hauteurs des bâtiments voisins ; limiter la hauteur des habitations à deux niveaux, plus combles et celle des bâtiments d'exploitation à 5 m à l'égout du toit.
- 4.1.5 Exclure les surélévations des rez-de-chaussée et intégrer les constructions et leurs abords à la pente naturelle du terrain (pas de jardins en remblais).
- 4.1.6 Intégrer toutes les voies de circulation à la pente naturelle du terrain et au paysage environnant.
- 4.1.7 Présenter, dans le cas d'opérations devant comporter plusieurs constructions, un projet global faisant apparaître le stade final et les effets sur le paysage.

4.2 REGLES ARCHITECTURALES

Pour conserver et confirmer les qualités spécifiques de l'architecture locale, il convient de :

4.2.1 VOLUMES DE COUVERTURE

- 4.2.1.1 Conserver et restaurer les volumes de couvertures traditionnels.
- 4.2.1.2 Couvrir les nouveaux volumes de toitures à faibles pentes (30 % à 40 %) à l'exception des constructions faisant partie d'un ensemble de qualité déjà couvert de toits à forte pente ; limiter les fortes pentes aux croupes redressées, aux pigeonniers, tourelles ou pavillons et conserver les coyaux.
- 4.2.1.3 Inscrire les extensions dans la composition des toitures existantes.

4.2.2 MATERIAUX DE COUVERTURE

- 4.2.2.1 Couvrir les toitures de faible pente en tuiles-canal de récupération au moins en chapeau, rives, faitages et arêtières.
- 4.2.2.2 Couvrir les toitures à forte pente, de tuiles plates petit moule.
- 4.2.2.3 Respecter les variations de teintes de la terre cuite trouvée localement.

4.2.2.4 Couvrir le cas échéant, les bâtiments d'exploitation agricole de plaques d'amiante-ciment grises teintés par projection de sulfates de fer et de manganèse (150 grs et 50 grs par litre d'eau en trois passages).

4.2.3 DETAILS DE COUVERTURE

4.2.3.1 Conserver, restaurer et retrouver, le cas échéant, tout détail traditionnel de couverture (épis de faitage, girouette, ventilations en houteaux de faible dimension, etc...) ; pour les génoises neuves, utiliser exclusivement les tuiles de récupération.

4.2.3.2 Adapter les nouvelles lucarnes à la composition de l façade : proportion, nombre, trame.

4.2.4 MACONNERIES

4.2.4.1 Restaurer les maçonneries traditionnelles de qualité en conservant les éléments d'origine (linteaux, claveaux, appuis, corniches, chaînes d'angle, etc...) et autres ouvrages en saillie.

4.2.4.2 Dans le cas d'extensions, conserver le style des constructions existantes en retrouvant les dispositions d'origine, le cas échéant.

4.2.4.3 Rejoindre les murs au mortier de chaux naturelle, à pierre vue, en se rapprochant le plus possible de la tonalité des pierres, ou crépir les façades au mortier de chaux naturelle (CAEB ou XHN), avec sables locaux non tamisés, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle.

4.2.4.4 Crépir ou doubler de pierre, obligatoirement, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents.

4.2.4.5 Exécuter, le cas échéant, au badigeon de chaux blanche sur les façades de maçonnerie crépies des bandeaux marquant les angles, encadrant les baies et soulignant les génoises.

4.2.4.6 Barder les bâtiments d'exploitation de larges planches passées à l'huile de vidange ou de tout autre produit imprégnant de teinte de bois foncé.

4.2.5 PERCEMENTS

4.2.5.1 Déterminer la composition, la proportion et le traitement des percements en fonction du style de la façade et composer les percements en tenant compte des descentes de charge.

4.2.5.2 Créer des fenêtres à dominante verticale d'un rapport de 1 x 1,5 au minimum.

4.2.5.3 Réaliser les encadrements de baies en pierre d'origine locale ou les lisser au mortier de chaux naturelle, sans appui saillant.

4.2.5.4 Encastrer les coffrets EDF-TEL dans la maçonnerie en pied de façade et les dissimuler derrière un portillon de châtaignier chaulé, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur.

4.2.5.5 Exclure la création de garages avec des portes laissant le passage à plus d'un véhicule et conserver les portes charretières anciennes avec voussure de pierre ou linteau bois.

4.2.6 MENUISERIES

4.2.6.1 Peindre fenêtres, contrevents et leurs ferronneries dans la même tonalité (aspect mat ou satiné).

4.2.6.2 Réaliser des portes d'entrée et de garages en bois, sans carreau ni hublot.

4.2.7 FERRONNERIES / SERRURERIE

4.2.7.1 Adopter une conception des ferronneries et serrurerie (dessins, mise en œuvre) conforme au style du bâtiment.

4.2.7.2 Peindre grilles et garde-corps métalliques dans des tons traditionnels très soutenu : vert bronze, canon de fusil, etc...

4.2.7.3 Exclure les caissons lumineux.

4.3 REGLES PAYSAGERES

Afin de préserver les qualités du paysage, il convient de :

4.3.1 Respecter les dispositions traditionnelles des ensembles bâtis non clos. Lorsque ceux-ci sont clos ou doivent l'être, conserver ou retrouver les clôtures traditionnelles : murs en moellons enduits ou de pierres sèches, haies vives constituées d'essences locales (laurier, aubépine, troène, charmille, noisetier, ...) ; pas de thuya.

4.3.2 Conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes avec des essences locales : fruitiers, chêne, châtaignier, frêne, acacia, charme et résineux en enrichissement (pins locaux ...).

- 4.3.3 Conserver, entretenir et renouveler les arbres isolés, en bouquet ou en alignement qui accompagnent les constructions dans les hameaux, et retrouver pour toutes les constructions un accompagnement végétal permettant de mieux les intégrer dans le paysage.
- 4.3.4 Favoriser la réalisation de réseaux et raccordements enterrés.
- 4.3.5 Utiliser pour les réseaux EDF et TEL des poteaux bois ou béton teintés en marron foncé.
- 4.3.6 Privilégier les aménagements aux abords des constructions ayant un caractère très rural, en particulier réserver les parties goudronnées aux chaussées ouvertes en permanence à la circulation, utiliser les revêtements naturels en terre stabilisée, les aires engazonnées et intégrer les aires de stationnement avec des aménagements paysagers adaptés.
- 4.3.7 Conserver et restaurer le petit patrimoine qui jalonne les chemins : calvaires, sources, fontaines, ...
- 4.3.8 Unifier les panneaux de signalisation routière et les préenseignes, en limitant leur nombre et leur impact.
- 4.3.9 Entretien des chemins de terre et conserver leur caractère rural.

REGLES PARTICULIERES AU SECTEUR ZP5

(Espaces d'extensions urbaines protégées)

Caractères du secteur. Dans ce secteur, il s'agit de :

Eviter les constructions anarchiques à proximité de Capdrot et de Monpazier.

L'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation devra être précédée d'un plan d'ensemble indiquant les modalités de leur développement et un échéancier pour leur ouverture à l'urbanisation

Créer une architecture de qualité adaptée au site et éviter absolument que les constructions par leur implantation, leur volume, le choix des matériaux et des teintes ne soient perçues de manière voyante dans le paysage.

Eviter toute urbanisation linéaire, préserver des espaces naturels entre les hameaux et des percées visuelles.

Lorsque les constructions sont situées dans les cônes des vues vers, et depuis, Monpazier, dans les vallées ou sur les plateaux dégageant des vues lointaines, les constructions devront tout particulièrement être regroupées et ne pas altérer les panoramas.

5.1 REGLES URBAINES

Pour permettre un développement communal équilibré à proximité des bourgs, il convient de :

- 5.1.1 Conserver et mettre en valeur les constructions ou espaces à protéger répertoriés sur le plan conformément à la légende.
- 5.1.2 Entretien et restaurer le bâti ancien intégré au paysage y compris les dépendances, porches, etc...
- 5.1.3 Regrouper toutes les constructions sous forme de hameau et les implanter "en antenne".
- 5.1.4 Maintenir de larges espaces naturels entre les bourgs et leurs extensions.
- 5.1.5 Retrouver, pour les constructions nouvelles, les implantations et volumes traditionnels, et disposer égout des toits et faîtages en référence aux orientations et aux hauteurs des bâtiments voisins ; limiter la hauteur des habitations à deux niveaux, plus combles et celle des bâtiments d'exploitation à 5 mètres à l'égout du toit.
- 5.1.6 Exclure les surélévations des rez-de-chaussée et intégrer les constructions et leurs abords à la pente naturelle du terrain (pas de jardins en remblais).
- 5.1.7 Intégrer toutes les voies de circulation à la pente naturelle du terrain et au paysage environnant et inscrire les projets dans le réseau des voies existantes.
- 5.1.8 Présenter, dans le cas d'opérations devant comporter plusieurs constructions, un projet global faisant apparaître le stade final et les effets sur le paysage.

5.2 REGLES ARCHITECTURALES

Pour conserver et confirmer les qualités spécifiques de l'architecture locale, il convient de :

5.2.1 VOLUMES DE COUVERTURE

- 5.2.1.1 Couvrir les nouveaux volumes de toitures à faibles pentes (30 % à 40 %) à l'exception des constructions faisant partie d'un ensemble de qualité déjà couvert de toits à fortes pentes ; limiter les fortes pentes aux croupes redressées, aux pigeonniers, tourelles ou pavillons et conserver les coyaux.
- 5.2.1.2 Inscrire les extensions dans la composition des toitures existantes.

5.2.2 MATERIAUX DE COUVERTURE

- 5.2.2.1 Couvrir les toitures de faible pente de tuiles-canal dans toute la mesure du possible ou de tuiles terre-cuite à emboîtement de type "romane-canal" à double pureau.
- 5.2.2.2 Couvrir les toitures à forte pente de tuiles plates petit moule.
- 5.2.2.3 Respecter les variations de teintes de la terre cuite trouvée localement.
- 5.2.2.4 Couvrir, le cas échéant, les bâtiments d'activité de plaques d'amiante-ciment grises teintées par projection de sulfates de fer et de manganèse (150 grs et 50 grs par litre d'eau en trois passages).

5.2.3 DETAILS DE COUVERTURE

5.2.3.1 Utiliser exclusivement pour les génoises neuves des tuiles de récupération.

5.2.3.2 Adapter les nouvelles lucarnes à la composition de la façade : proportion, nombre, trame.

5.2.4 MACONNERIES

5.2.4.1 Dans le cas d'extension, conserver le style des constructions existantes en retrouvant les dispositions d'origine, le cas échéant.

5.2.4.2 Rejoindre les murs au mortier de chaux naturelle, à pierre vue, en se rapprochant le plus possible de la tonalité des pierres, ou crépir les façades au mortier de chaux naturelle (CAEB ou XHN), avec sables locaux non tamisés, finition grattée, ou avec tout autre liant à base de chaux naturelle.

5.2.4.3 Crépir ou doubler de pierre, obligatoirement, les maçonneries constituées de matériaux destinés à ne pas rester apparents.

5.2.4.4 Exécuter, le cas échéant, au badigeon de chaux blanche sur les façades de maçonnerie crépies des bandeaux marquant les angles, encadrant les baies et soulignant les génoises.

5.2.4.5 Barder les bâtiments d'activité de larges planches passées à l'huile de vidange ou de tout autre produit imprégnant de teinte de bois foncé.

5.2.5 PERCEMENTS

5.2.5.1 Déterminer la composition, la proportion et le traitement des percements en fonction du style de la façade et composer les percements en tenant compte des descentes de charge.

5.2.5.2 Créer des fenêtres à dominante verticale d'un rapport de 1 x 1,5 au minimum.

452.5.3 Réaliser les encadrements de baies en pierre d'origine locale ou les lisser au mortier de chaux naturelle, sans appui saillant.

5.2.5.4 Encastrer les coffrets EDF-TEL dans la maçonnerie en pied de façade et les dissimuler derrière un portillon de châtaignier chaulé, sans saillie par rapport au nu extérieur du mur.

452.5.5 Exclure la création de garages avec des portes laissant le passage à plus d'un véhicule et conserver les portes charretières anciennes avec voussure de pierre ou linteau bois.

5.2.6 MENUISERIES

5.2.6.1 Peindre fenêtres, contrevents et leurs ferronneries dans la même tonalité (aspect mat ou satiné).

5.2.6.2 Réaliser des portes d'entrée et de garages en bois, sans carreau ni hublot.

5.2.7 FERRONNERIES / SERRURERIE

5.2.7.1 Adopter une conception des ferronneries et serrurerie (dessins, mise en œuvre) conforme au style du bâtiment.

5.2.7.2 Peindre grilles et garde-corps métalliques dans des tons traditionnels très soutenu : vert bronze, canon de fusil, etc...

5.2.7.3 Exclure les caissons lumineux.

5.2.8 DEVANTURES COMMERCIALES ET ENSEIGNES

5.2.8.1 Inscrire les devantures dans la composition de la façade et respecter les descentes de charge.

5.2.8.2 Utiliser des menuiseries ayant des teintes soutenues s'harmonisant avec le bâti et le paysage environnant.

5.2.8.3 Signaler chaque commerce (ou plusieurs négoce dans un même immeuble) par 2 enseignes au maximum :

* une enseigne sur potence d'une saillie et hauteur égale à 80 cm (ni caisson lumineux, ni publicité) et disposée latéralement,

* ou, éventuellement lorsque la disposition des baies le permet, une enseigne en applique au-dessus de l'entrée du commerce réalisée avec des lettres individualisées de 33 cm de haut et de 3 cm d'épaisseur maximum.

5.2.8.4 Rechercher pour les enseignes des teintes sobres (les fonds blancs sont interdits) et éviter les pastiches d'enseignes type médiéval...

5.2.8.5 Eclairer éventuellement les enseignes avec des dispositifs lumineux intégrés aux supports.

5.2.8.6 Déployer des stores-bannes en toile amovible et à bras invisibles, intégrés sous le linteau et dans la largeur des baies, de teinte unie et avec retombée droite (ni rayure, ni publicité). Dans le cas où une seule enseigne en applique est déployée, on pourra inscrire la raison sociale du commerce sur la retombée droite du store. Déployer des parasols en toile de teinte unie (ni rayure, ni publicité).

5.3 REGLES PAYSAGERES

Pour limiter l'impact paysager de ces secteurs d'urbanisation proche d'espaces sensibles, il convient de :

- 5.3.1 Respecter les dispositions traditionnelles des ensembles bâtis non clos. Lorsque ceux-ci sont clos ou doivent l'être, conserver ou retrouver les clôtures traditionnelles : murs en moellons enduits ou de pierres sèches, haies vives constituées d'essences locales (laurier, aubépine, troène, charmille, noisetier, ...) ; pas de thuya.
- 5.3.2 Planter en pied de façade des treilles de vigne, glycine, chèvrefeuille ou rosiers grimpants... conformément à la tradition locale.
- 5.3.3 Conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes avec des essences locales en privilégiant les arbres fruitiers et intégrer les plantations accompagnant les espaces publics à un projet d'ensemble.
- 5.3.4 Conserver, entretenir et renouveler les arbres isolés, en bouquet ou en alignement qui accompagnent les constructions dans les hameaux, et retrouver pour toutes les constructions un accompagnement végétal permettant de mieux les intégrer dans le paysage.
- 5.3.5 Favoriser la réalisation de réseaux et raccordements enterrés.
- 5.3.6 Utiliser pour les réseaux EDF et TEL des poteaux bois ou béton teintés en marron foncé.
- 5.3.7 Privilégier les aménagements aux abords des constructions ayant un caractère très rural et réserver les parties goudronnées aux chaussées ouvertes en permanence à la circulation et hors de tout espace sensible ; utiliser comme revêtements des matériaux naturels, sols stabilisés, aires engazonnées pavés de calcaire, béton lavé, bétons de calcaire et de chaux, pichat, etc...
- 5.3.8 Exclure les mobiliers ou jardinières en béton et remettre à l'honneur l'utilisation du bois (bancs, treillis...) ou de la pierre.
- 5.3.9 Limiter l'impact du mobilier urbain courant : abris-bus, poubelles,... afin qu'il ne perturbe pas les constructions environnantes et les perspectives intéressantes.
- 5.3.10 Faire précéder tous travaux d'aménagement d'un projet détaillé en particulier en ce qui concerne les créations de parc de stationnement.
- 5.3.11 Adapter la forme et la position des signaux (routiers, municipaux, d'information) à la mise en valeur du site ; ne pas les multiplier et les unifier.
- 5.3.12 Mettre en valeur le cimetière en conservant (et réutilisant si possible) les caveaux anciens désaffectés, en créant des caveaux de préférence en pierre du pays en limitant leur hauteur à 50 cm dans toute la mesure du possible et en accompagner les aménagements de plantations de cyprès ; entretenir et restaurer les murs de clôture en pierre du pays.