

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

RAPPORTEUR : Fabien RUET

Délibération n° 2018 – 038

L'an Deux Mille dix-huit, le lundi 26 février à 18H00,

Les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise se sont réunis à Bergerac au nombre de 53, 56, 55 et 52, en vertu de l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la convocation en date du 20 février 2018.

PRESIDENCE DE SEANCE : Monsieur Frédéric DELMARES

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs Daniel GARRIGUE, Jean-Jacques CHAPELLET, Jean-Paul ROCHOIR, Adib BENFEDDOUL (1), Christophe GAUTHIER, Laurence ROUAN, Jean-Michel BOURNAZEL, Christian BORDENAVE, Claude CARPE, Fabien RUET, Jacqueline VANDENABEELE, Alain CASTANG, Roland FRAY, Sébastien BOURDIN, Rhizlane ROBIN-EL GRENI (2), Olivier DUPUY, Alain PLAZZI, Alain MONTEIL, Christiane DELPON, Roger LAPOUGE (3), Michel SÉJOURNÉ, Alain CÉRÉA, Christophe MAMONT, Pascal DELTEIL, Jean-Pierre PEYREBRUNE, André BONHOMME, Francis DELTEIL, Francis PAPATANASIOS, Patrick CONSOLI, Gilbert BLANC, Liliane BRANDELY, Armand ZACCARON, Alain CHANUT, Michel BOSVIEL, Marcel RONDONNIER, Jean-Paul JAMMES, Lionel FILET, Dominique ROUSSEAU (4), Jean-Pierre FAURE, Martine ROSET, Didier GOUZE (5), Marc LETURGIE, Sylvie CHANCOGNE, Didier CAPURON, Denise MIGUEL, Philippe PUYPONCHET, Marie-Lise POTRON, Marie-Claude ANDRIEUX-COURBIN (6), Marie-Hélène SCOTTI, Cécile LABARTHE, Thierry AUROY-PEYTOU, Gaëlle BLANC-LAJONIE(7), Jonathan PRIOLEAUD, Alain BANQUET, Arnaud DELAIR.

ABSENTS EXCUSES :

Adib BENFEDDOUL (1) a donné pouvoir à Laurence ROUAN à son départ.

Daniel RABAT a donné pouvoir à Jean-Jacques CHAPELLET.

René VISENTINI a donné pouvoir à Pascal DELTEIL.

Michel TERREAUX a donné pouvoir à Alain CASTANG.

Jean-Claude PORTOLAN a donné pouvoir à Marcel RONDONNIER.

Jean-Charles GAUTHIER a donné pouvoir à Marc LETURGIE.

Marie-Claude ANDRIEUX-COURBIN (6) a donné pouvoir à Liliane BRANDELY à son départ.

Farida MOUHOUBI a donné pouvoir à Michel BOSVIEL.

Georges BASSI a donné pouvoir à Didier CAPURON.

Nathalie TRAPY a donné pouvoir à Thierry AUROY-PEYTOU.

Anne SOQUET a donné pouvoir à Alain PLAZZI.

Nelly RODRIGUEZ a donné pouvoir à Jonathan PRIOLEAUD.

Cédric ZAPERA donné pouvoir à Armand ZACCARON.

Marie-Agnès BROUILLEAUD, Francis BLONDIN, Paul GALLON, Alain BORDIER, Jean-François JEANTE, Yannick SOUVÉTRE.

(1), (4) et (5) : partis après le vote du dossier n°9 « Fermeture de la bibliothèque de Monfaucon ».

(2), (3) et (7) : arrivés après l'adoption de l'ordre du jour.

(6) : partie après le vote du dossier n°7 « Avenant à la convention de mise à disposition de personnel et de matériel entre la communauté d'agglomération Bergeracoise et les communes de Gageac-Rouillac et Monestier ».

SECRETAIRE DE SEANCE : Alain BANQUET.

**APPROBATION DU PROJET D'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET
DU PATRIMOINE VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (AVAP-SPR) DE
BERGERAC**

En application des dispositions de l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » et de son décret d'application du 19 décembre 2011, l'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a été lancée par le conseil communautaire pour se substituer à la Zone de Protection du

Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) actuellement en vigueur sur une partie de la commune de Bergerac (délibération du 23 juin 2014).

La loi LCAP du 7 juillet 2016 entraîne la transformation des AVAP en Site Patrimonial Remarquable (SPR). La procédure d'élaboration de l'AVAP n'en a cependant pas été modifiée. A l'approbation de l'AVAP, celle-ci deviendra de plein droit un Site Patrimonial Remarquable tout en conservant les mêmes documents constitutifs.

Présentation du dossier d'AVAP

L'AVAP est une Servitude d'Utilité Publique dont l'objectif est de protéger et mettre en valeur le patrimoine de Bergerac (centre-ville et certains sites périphériques) grâce à une réglementation plus précise en matière d'urbanisme que les règles déclinées dans le PLU (travaux sur bâtiments et espaces publics, impacts sur le paysage).

Le dossier d'AVAP est constitué de :

- un rapport de présentation comprenant le diagnostic du patrimoine architectural et paysager et les objectifs de protection et de mise en valeur intégrant le développement durable ;
- un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'Aire et les différents zonages ;
- un règlement.

Le projet d'AVAP a presque doublé la superficie concernée par la protection assurée par la ZPPAUP. L'AVAP de Bergerac comprend désormais 6 zones :

- le centre historique moyenâgeux
- Le centre-ville XIXème, ses parcs et jardins et les faubourgs
- Les témoins de l'histoire industrielle et artisanale de la ville
- Des éléments d'architecture moderne
- De grands domaines, châteaux et hameaux patrimoniaux
- Le paysage formé par les principaux cours d'eau, le paysage de la vallée de la Dordogne

A l'intérieur du périmètre de chaque zone, le paysage et le bâti sont identifiés et règlementés pour pouvoir allier préservation et évolution, tout en améliorant leur valeur patrimoniale.

Le règlement de L'AVAP reprend en partie les prescriptions de la ZPPAUP. Il différencie cependant les immeubles remarquables d'intérêt architectural ou urbain (isolés ou formant des ensembles homogènes) qui sont repérés sur tout le territoire de l'AVAP par une légende spécifique et pour lesquels les règles sont spécifiques.

Le règlement intègre en outre la prise en compte du développement durable dans la protection du patrimoine en précisant par exemple les conditions d'intégration d'équipements liés aux économies d'énergie.

Procédure

Au cours de la constitution du dossier, la concertation avec le public a été réalisée par plusieurs moyens :

- mise à disposition d'un registre de concertation, exposition publique de 3 mois ;
- -réunion publique s'adressant aux propriétaires, commerçants du centre-ville, artisans de la rénovation, et associations du patrimoine bâti et naturel ;
- rencontre avec les syndicats de copropriété ;
- articles de presse ;
- information sur les sites internet de la Ville et de la CAB.

Les résultats de la concertation ont permis de conforter certaines thématiques et d'entendre le besoin d'informations et de conseils exprimé par la population.

Le projet d'AVAP a été transmis pour étude au cas par cas, à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. Celle-ci a décidé de ne pas soumettre le document à l'évaluation environnementale.

Le projet d'AVAP a également été transmis au groupe de travail préalable à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites le 17 novembre 2016. Le groupe de travail a apprécié la pertinence du zonage et du règlement et demandé de rappeler la réglementation en matière d'archéologie et de donner des informations sur la cohérence entre AVAP et PLUI. Le dossier a ensuite été soumis à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites le 24 janvier 2017 qui a émis un avis favorable.

Il a été transmis aux Personnes Publiques Associées le 13 mars 2017. La Ville de Bergerac, la Chambre d'Agriculture, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, la DDT et le SYCOTEB ont fait parvenir des avis ou des remarques. Ces éléments ont été soumis à la Commission Locale de l'AVAP le 02 juin 2017 qui a décidé de la façon d'y répondre en modifiant le dossier.

Le document a été soumis à enquête publique du 12 juin au 12 juillet 2017. Deux personnes ont participé à l'enquête publique, l'un en son nom propre, l'autre au nom de l'association « Protection et Avenir du Patrimoine et de l'Environnement en Dordogne ». Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de trois recommandations. La Commission Locale de l'AVAP du 25 septembre 2017 a pris connaissance de ces nouveaux éléments et a voté le projet d'AVAP tel que présenté aujourd'hui pour approbation.

Le dossier a été transmis pour accord à Madame la Préfète de Dordogne le 17 octobre 2017.

A son approbation l'AVAP deviendra automatiquement et de plein droit un Site Patrimonial Remarquable tout en conservant les mêmes documents constitutifs. Elle sera annexée au PLU en vigueur sur la commune en tant que Servitude d'Utilité Publique en remplacement de la ZPPAUP.

Le PLU de Bergerac sera mis en compatibilité avec cette nouvelle Servitude d'Utilité Publique à travers l'élaboration du PLUIHD de la CAB qui prendra en compte le zonage et le règlement de l'AVAP-SPR.

La Commission Locale de l'AVAP devenue SPR

La Commission Locale de l'AVAP, (nommée jusqu'ici CLAVAP) doit évoluer pour devenir la Commission Locale du Site Patrimoniale Remarquable (CLSPR). Son institution est prévue par l'article L631-3 dès l'entrée en vigueur du SPR. Sa composition, fixée par l'article D631-5, doit comprendre :

1° Des membres de droit :

- le président de la commission (Président de l'EPCI) ;
- le maire de la commune concernée;
- le préfet ;
- le directeur régional des affaires culturelles ;
- l'Architecte des Bâtiments de France ;

2° Un maximum de quinze membres nommés dont :

- un tiers de représentants désignés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en son sein ; les élus seront désignés par le bureau de la CAB en fonction de leur délégation (Urbanisme, Habitat, Tourisme, Voirie, Petit patrimoine ...).
- un tiers de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine ;
- un tiers de personnalités qualifiées.

Les associations et les personnalités qualifiées ont été choisies par la CAB sur proposition de la Commission Locale de l'AVAP. La liste ainsi établie, présentée en pièce annexe de la délibération, a été soumise à l'avis de Madame la Préfète.

Suivant l'article L631 du code du patrimoine, la commission sera consultée au moment de la révision ou de la modification du document et elle assurera le suivi de sa mise en œuvre. Elle pourra proposer la modification ou la mise en révision du document.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L151-43 ;

Vu le code du patrimoine, notamment les articles L631-1 et suivants, R631-1 et suivants, les anciens articles L642-1 et suivants, D642-1 et suivants abrogés le 09 juillet 2016 ;

Vu la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ;

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2014-115 du 23 juin 2014 prescrivant l'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en remplacement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en vigueur sur la commune de Bergerac ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2016-137 du 19 décembre 2016 arrêtant le projet d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et tirant le bilan de la concertation avec la population ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Bergerac auquel l'AVAP-SPR sera annexée en tant que Servitude d'Utilité Publique, en remplacement de la ZPPAUP ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle de l'agglomération Bergeracoise, prescrit le 08 juillet 2013 et en cours d'élaboration ;

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, des Personnes Publiques Associées, et les réponses apportées, l'ensemble étant reporté dans le tableau joint en annexe ;

Vu les résultats de l'enquête publique, les observations du public, l'avis et les recommandations du Commissaire-enquêteur, les réponses apportées, l'ensemble étant reporté dans le tableau joint en annexe ;

Vu l'Avis favorable de Madame la Préfète de Dordogne du 19 décembre 2017 sur le dossier au titre des articles L642-3 et D642-9 du code du patrimoine.

Vu l'Avis favorable de Madame la Préfète de Dordogne du 07 février 2018 sur la composition de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable au titre de l'article D631-5 du code du patrimoine.

PROPOSITION :

Les membres du conseil communautaire sont invités à :

- approuver le projet d'AVAP de Bergerac, devenant SPR, tel qu'annexé à la présente délibération
- approuvé la composition de la Commission Locale du Site Patrimoniales Remarquable (CLSPR)

La Communauté d'Agglomération sera chargée :

- d'effectuer les mesures de publicité réglementaires, et notamment l'affichage de ladite délibération au siège de la CAB et en mairie de Bergerac, pendant un mois, et sa publication au recueil des actes administratifs ;
- de procéder à l'insertion de cette mention d'affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- de transmettre cette délibération pour notification à Madame la Sous-Préfète de Bergerac, à Messieurs les Présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, du Sycoteb, de la Chambre d'Agriculture, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre du Commerce et de l'Industrie.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de la dernière formalité de publicité.

*Pièces annexes : **

- *Annexe 1 - Liste des membres de la Commission Locale du SPR*
- *Annexe 2 – Dossier constitutif de l'AVAP-SPR*
- *Annexe 3 – Avis de la préfecture 24 sur le dossier d'AVAP-SPR*
- *Annexe 4 – Tableau des décisions de la CLAVAP en réponse aux avis émis par les PPA et le public*
- *Annexe 5 – Avis de la préfecture 24 sur la composition de la commission locale de l'AVAP-SPR*

DECISION :

Adopté par 61 voix pour, 2 abstentions, 2 non-participations.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits à Bergerac ce lundi 26 février 2018 certifié exécutoire compte tenu du dépôt en Préfecture, le 6/03/2018 et de l'affichage à compter du 6/03/2018 et jusqu'au 06/05/2018 inclus

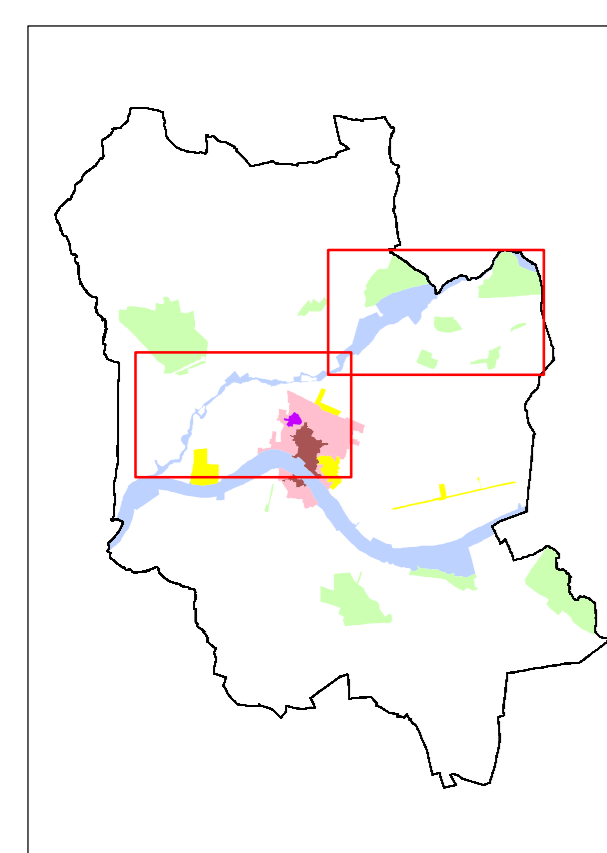
Le Président du Conseil Communautaire


Frédéric DELMARES



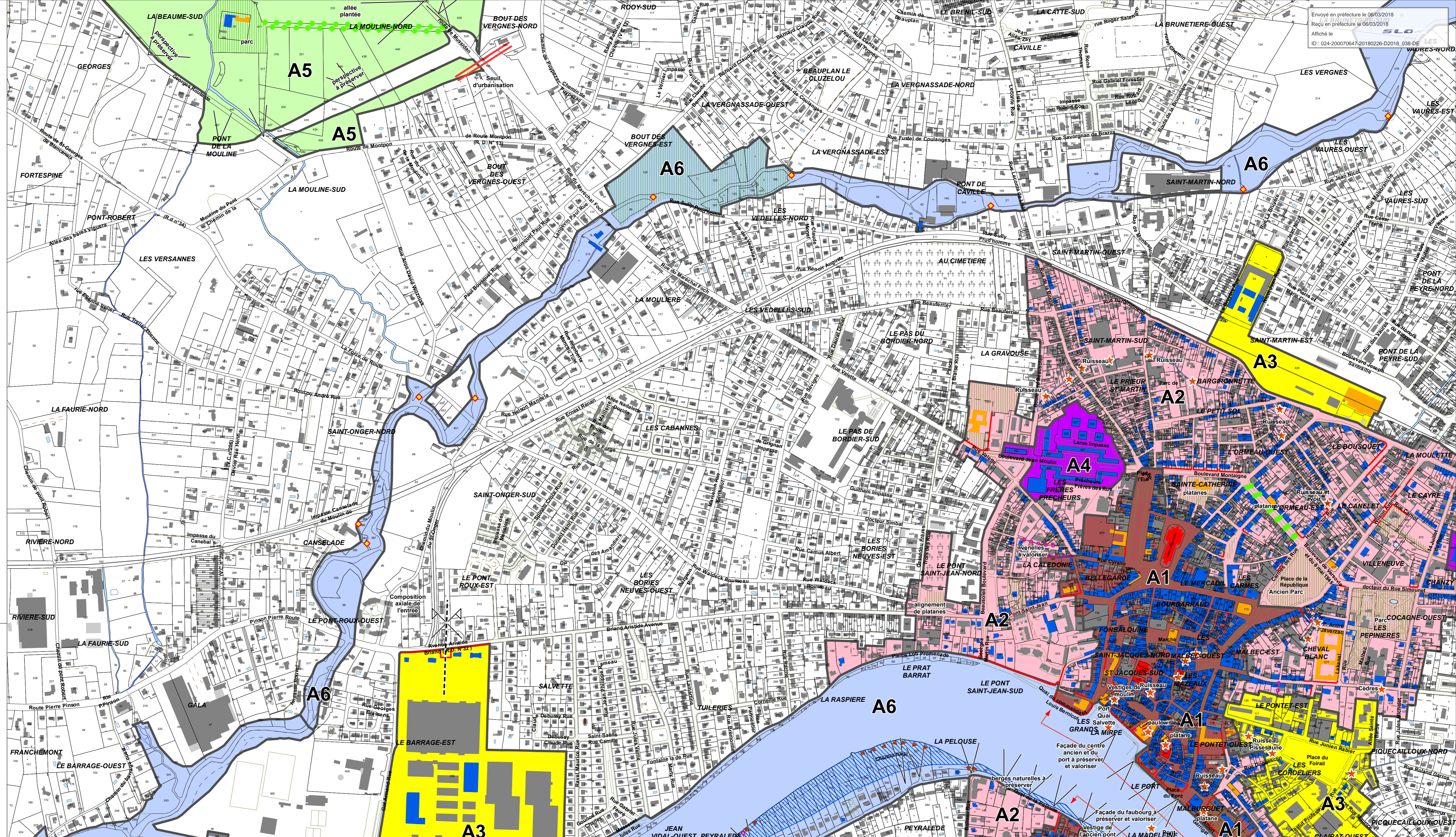
Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)

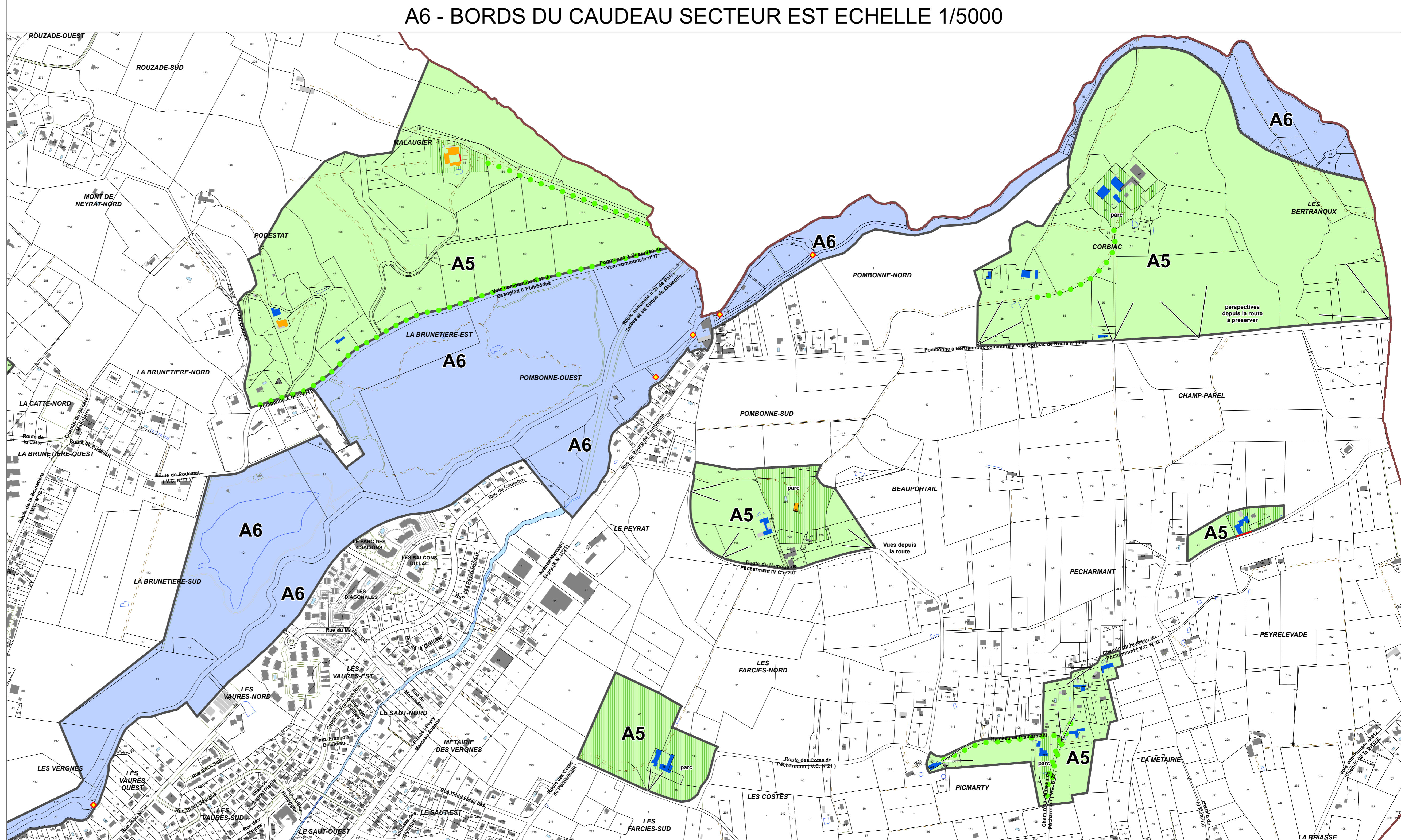


**Plan de Zonage
4/4 Zonage
Bords du Caudeau**
Echelle 1/5 000
Septembre 2017

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine de la Dordogne
ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understud conception graphique
Source : Cadastre DGFIP



A6 - BORDS DU CAUDEAU SECTEUR OUEST ECHELLE 1/5000



A6 - BORDS DU CAUDEAU SECTEUR EST ECHELLE 1/5000

Légende

- A1: Centre-ville historique
- A2 : Ville du XIXème et Faubourgs
- A3 : Témoins de l'histoire industrielle : Quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité.
- A4 : secteur des Frères Prêcheurs - urbanisme moderne
- A5 : Espaces naturels, grands domaines et hameaux
- A6 : Espaces en lien avec la Dordogne et les ruisseaux
- Monuments historiques classés ou inscrits
- Immeubles remarquables à conserver et à restaurer
- Bâti d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine
- berges à préserver
- parc
- Barrage
- Patrimoine à valoriser
- Construction récente ou en cours
- Composition coaxiale de l'entrée
- Alignement
- Haie bocagère / allée plantée
- Seuil d'urbanisation / limites paysagères à conserver
- Chemin à valoriser
- Accès aux berges
- Murs et clôtures à conserver
- Point de vue à préserver

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)

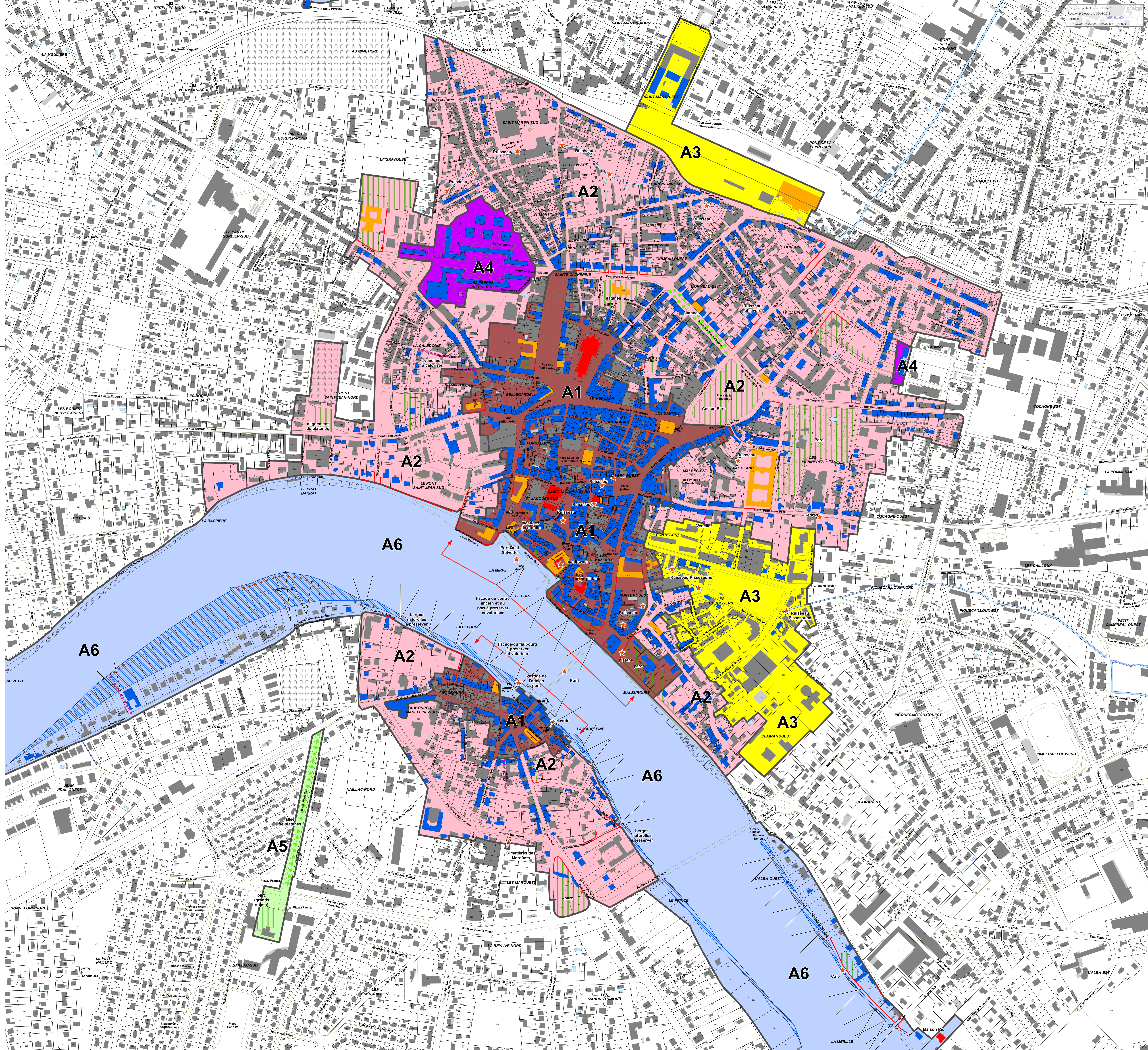


**Plan de Zonage
2/4 Zonage
Centre Ancien**
Echelle 1/2 500
Septembre 2017

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du
Patrimoine de la Dordogne
ArchStudio : sari d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sari
Mathias Somin paysagiste d'pig
Urbanist' conception graphique
Source : Cadastre DOFIP

Légende

- A1: Centre-ville historique
- A2: Ville de XIXème et Faubourgs
- A3: Témoins de l'histoire industrielle : Quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité.
- A4 : secteur des Frères Prêcheurs - urbanisme moderne
- A5 : Espaces naturels, grands domaines et hameaux
- A6 : Espaces en lien avec la Dordogne et les ruisseaux
- Monuments historiques classés ou inscrits
- Immeubles remarquables à conserver et à restaurer
- Bâti d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine
- Immeubles protégés au titre de monuments historiques
- berges à préserver
- parc
- Barrage
- Patrimoine à valoriser
- Construction récente ou en cours
- Haie bocagère / allée plantée
- Chemin à valoriser
- Accès aux berges
- Murs et clôtures à conserver
- Point de vue à préserver



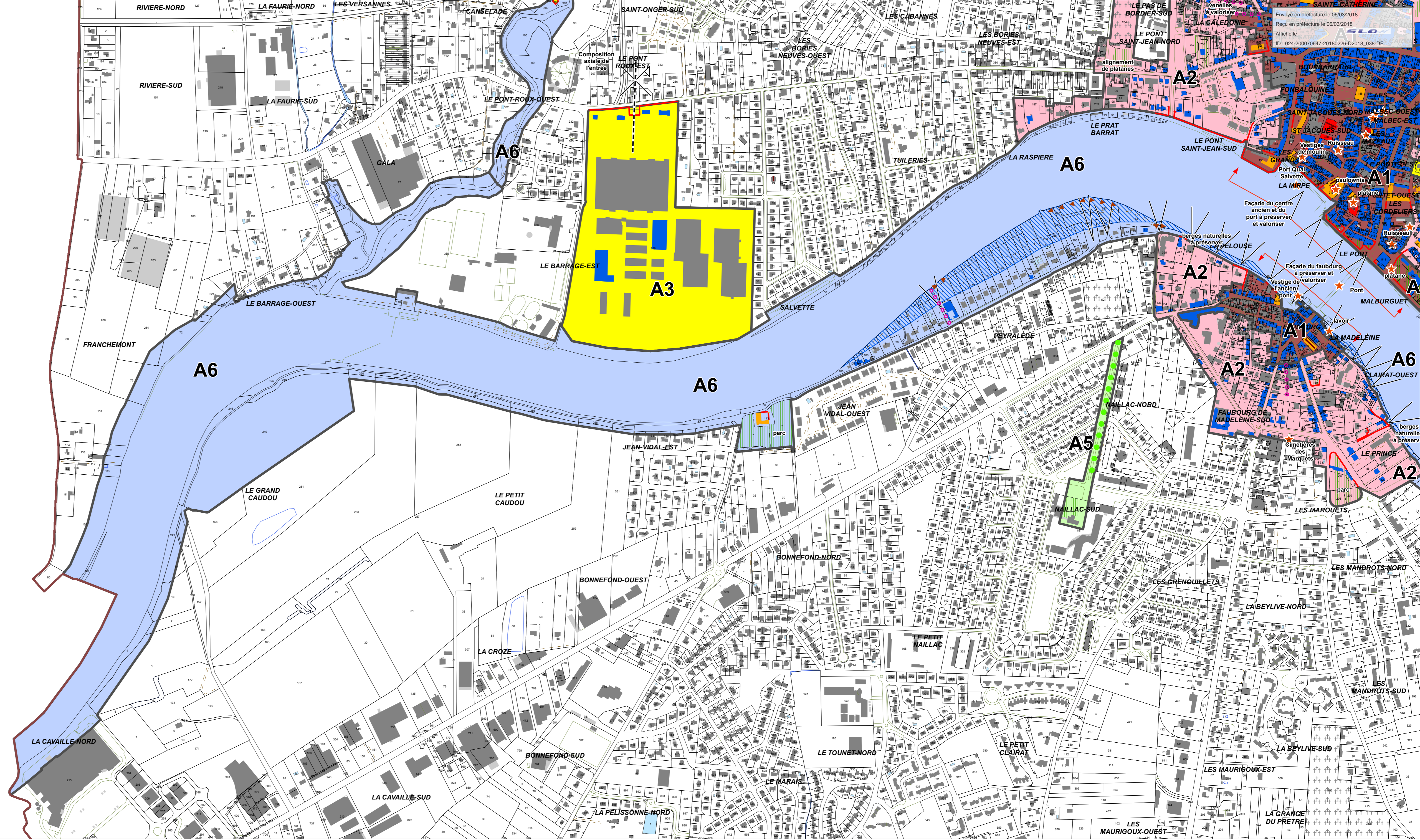
Révision de la ZPPAUP et création d'une
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture
et du Patrimoine
à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)



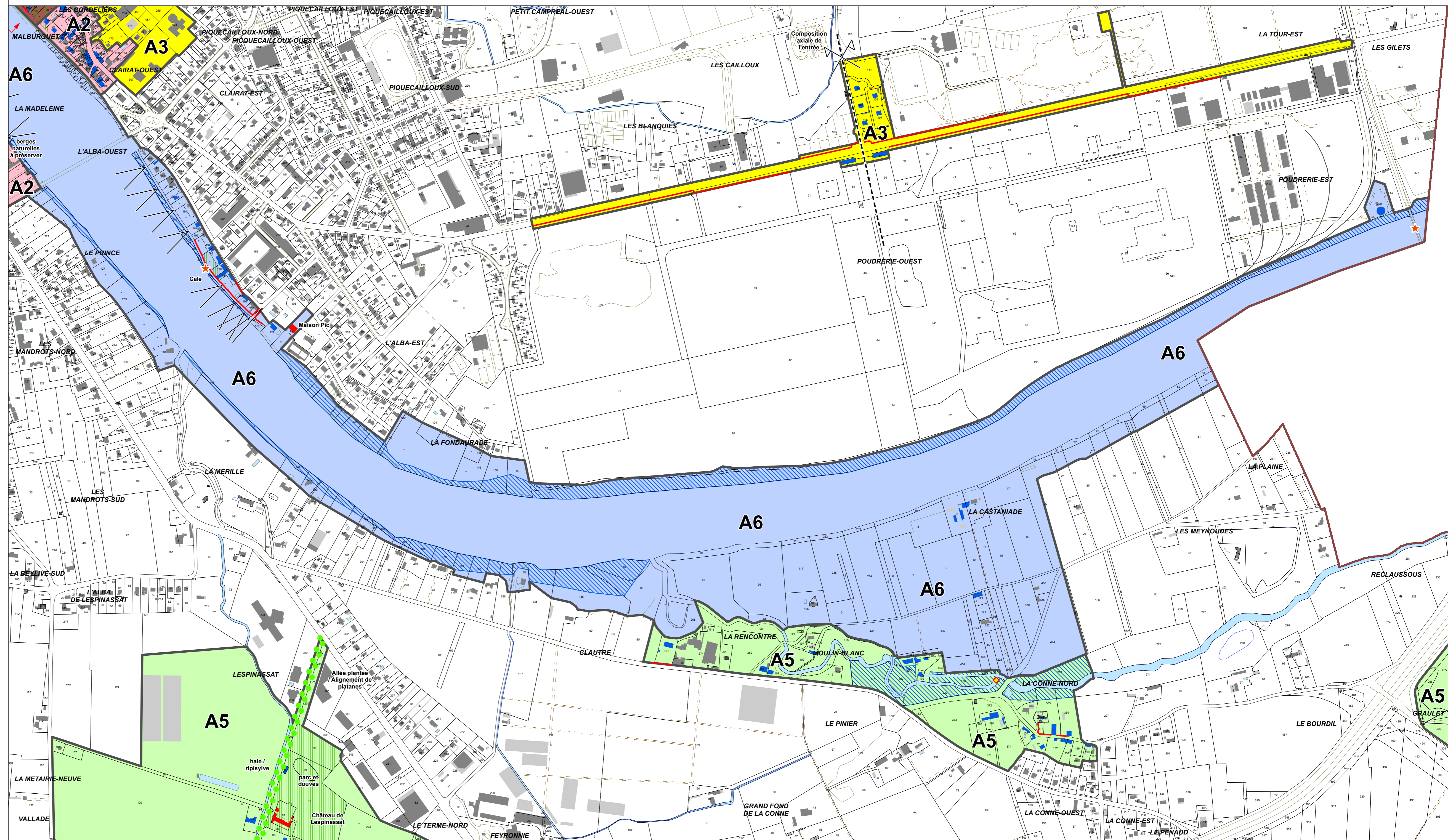
**Plan de Zonage
3/4 Zonage
Bords de la Dordogne**
Echelle 1/5 000
Septembre 2017

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne
ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understud conception graphique
Source : Cadastre DGFIP



A6 - BORDS DE DORDOGNE SECTEUR OUEST ECHELLE 1/5000

A6 - BORDS DE DORDOGNE SECTEUR EST ECHELLE 1/5000



Légende

- A1 : Centre-ville historique
- A2 : Ville du XIXème et Faubourgs
- A3 : Témoins de l'histoire industrielle : Quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité.
- A4 : secteur des Frères Prêcheurs - urbanisme moderne
- A5 : Espaces naturels, grands domaines et hameaux
- A6 : Espaces en lien avec la Dordogne et les ruisseaux
- Monuments historiques classés ou inscrits
- Immeubles remarquables à conserver et à restaurer
- Bâti d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine
- berges à préserver
- parc
- Barrage
- Patrimoine à valoriser
- Construction récente ou en cours
- Composition coaxiale de l'entrée
- Alignement
- Haie bocagère / allée plantée
- Chemin à valoriser
- Accès aux berges
- Murs et clôtures à conserver
- Point de vue à préserver

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)



**Plan de Zonage
1/4 Zonage
Général**
Echelle 1/10 000
Septembre 2017

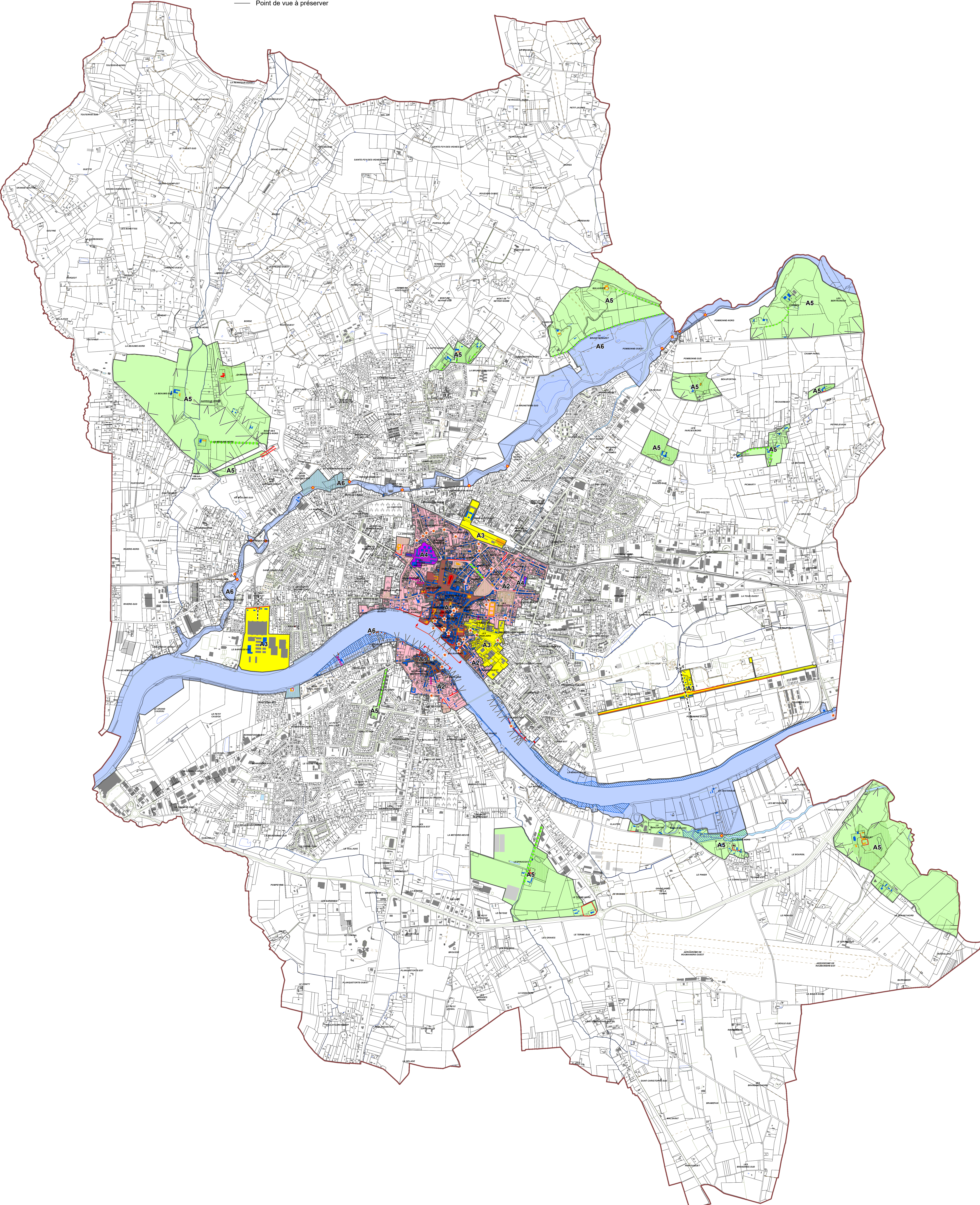
Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

Aurélius/Studio cart d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Mathias Bonnin paysagiste d'ig
Unidesud conception graphique

Source : Cadastre DGFIP

Légende

- A1: Centre-ville historique
- A2 : Ville du XIXème et Faubourgs
- A3 : Témoins de l'histoire industrielle : Quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité.
- A4 : secteur des Frères Prêcheurs - urbanisme moderne
- A5 : Espaces naturels, grands domaines et hameaux
- A6 : Espaces en lien avec la Dordogne et les ruisseaux
- Monuments historiques classés ou inscrits
- Immeubles remarquables à conserver et à restaurer
- Bâti d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine
- berges à préserver
- parc
- Barrage
- Patrimoine à valoriser
- Construction récente ou en cours
- Composition coaxiale de l'entrée
- Alignement
- Haie bocagère / allée plantée
- Seuil d'urbanisation / limites paysagères à conserver
- Chemin à valoriser
- Accès aux berges
- Murs et clôtures à conserver
- Point de vue à préserver



**Révision de la ZPPAUP et création d'une
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture
et du Patrimoine
à Bergerac**
(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)



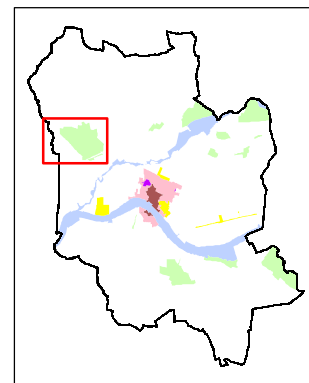
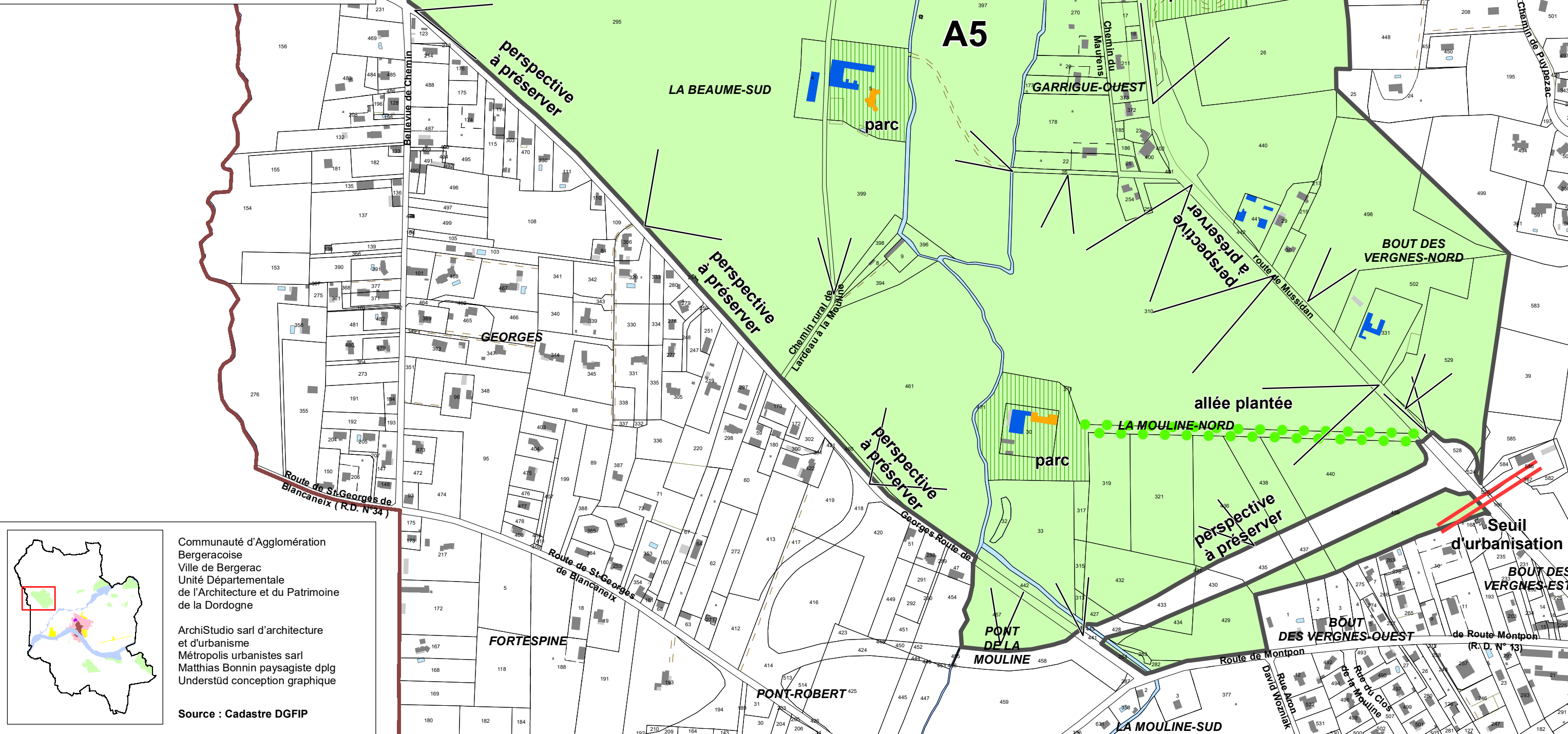
Zonage AVAP
Plans de zonage Secteur A5 – Domaines et Hameaux

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

**Document définitif pour avis du Préfet
et approbation par le conseil communautaire**

Septembre 2017



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

Source : Cadastre DGFIP



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

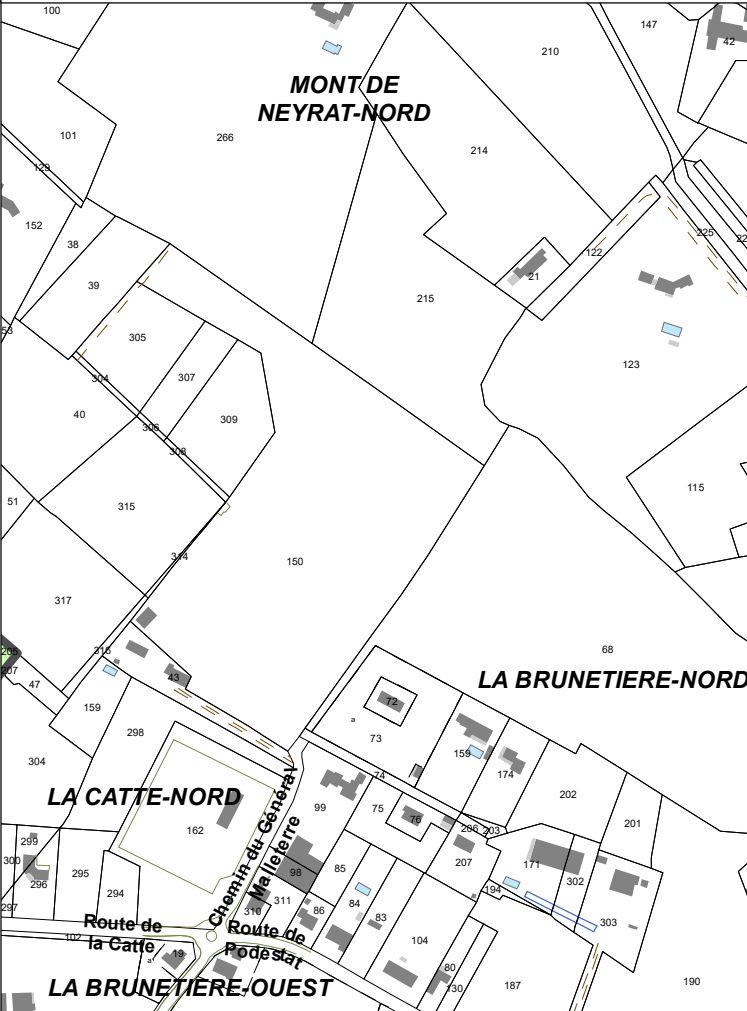
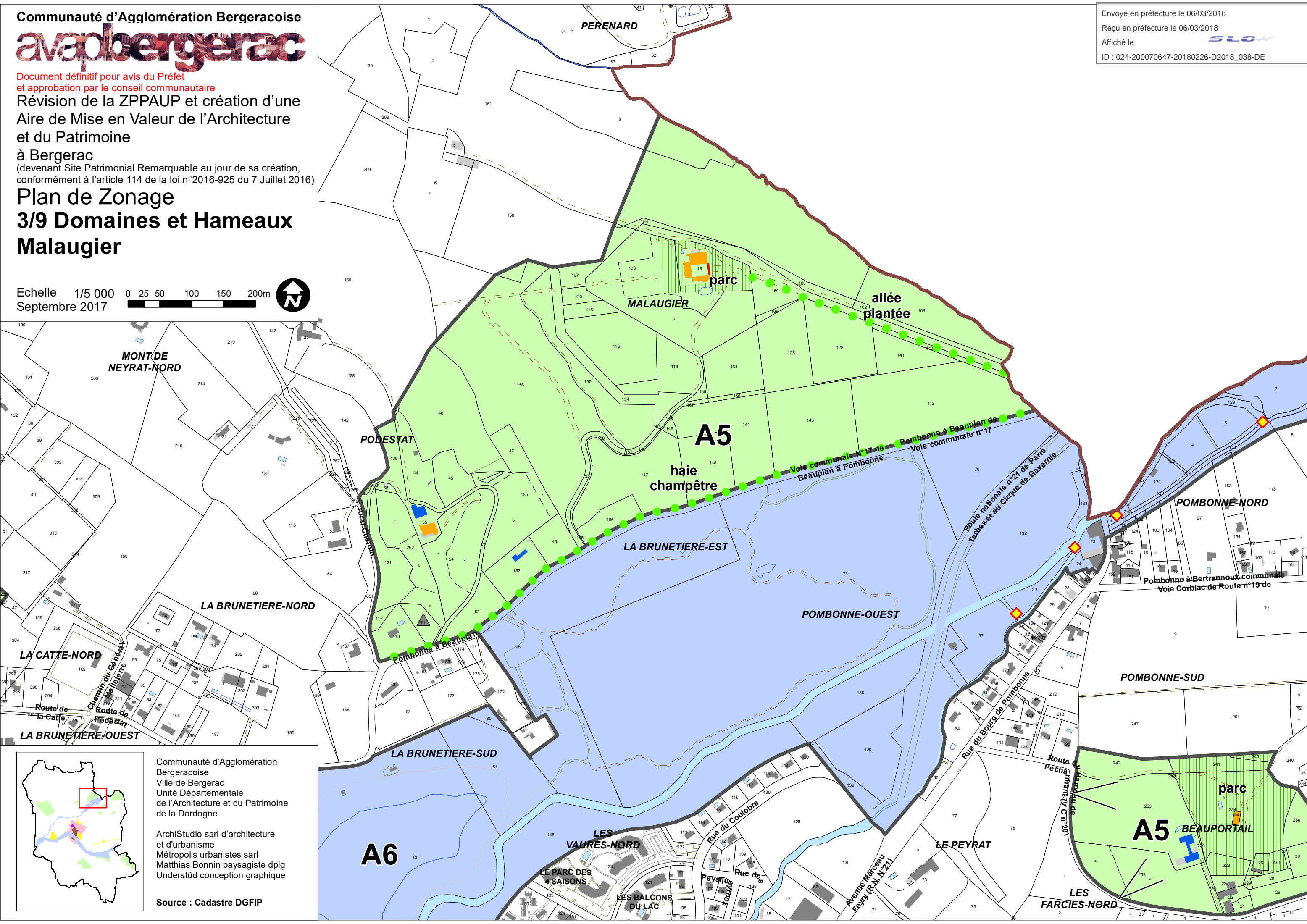
Source : Cadastre DGFIP



MONT DE
NEYRAT-NORD

LA BRUNETIERE-OUEST

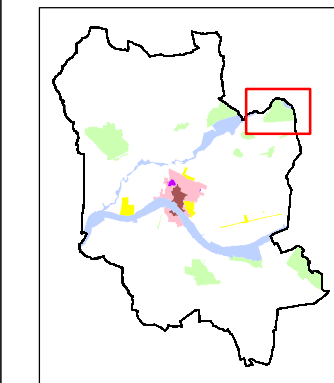
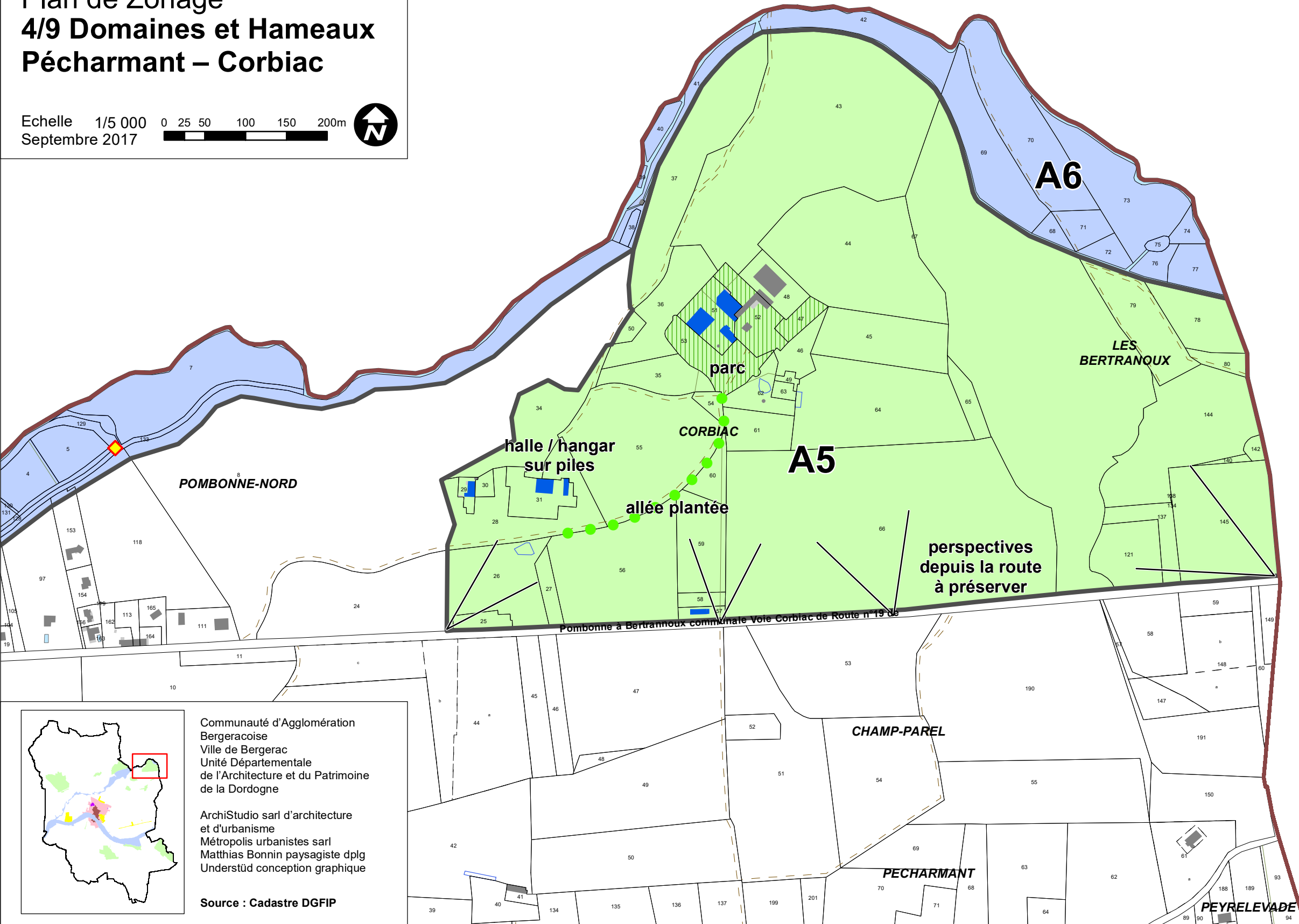
Route de la Brunetière
(V.C. N°18)



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

Source : Cadastre DGFIP



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dpig
Understüd conception graphique

Source : Cadastre DGFIP



Document définitif pour avis du Préfet et approbation par le conseil communautaire

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

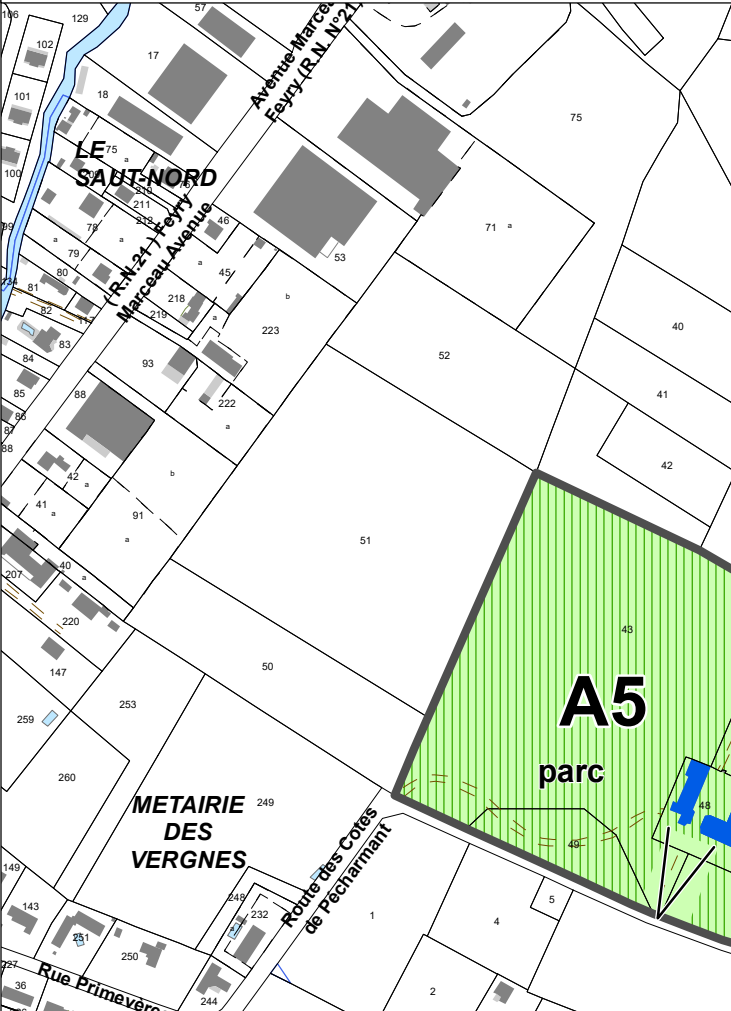
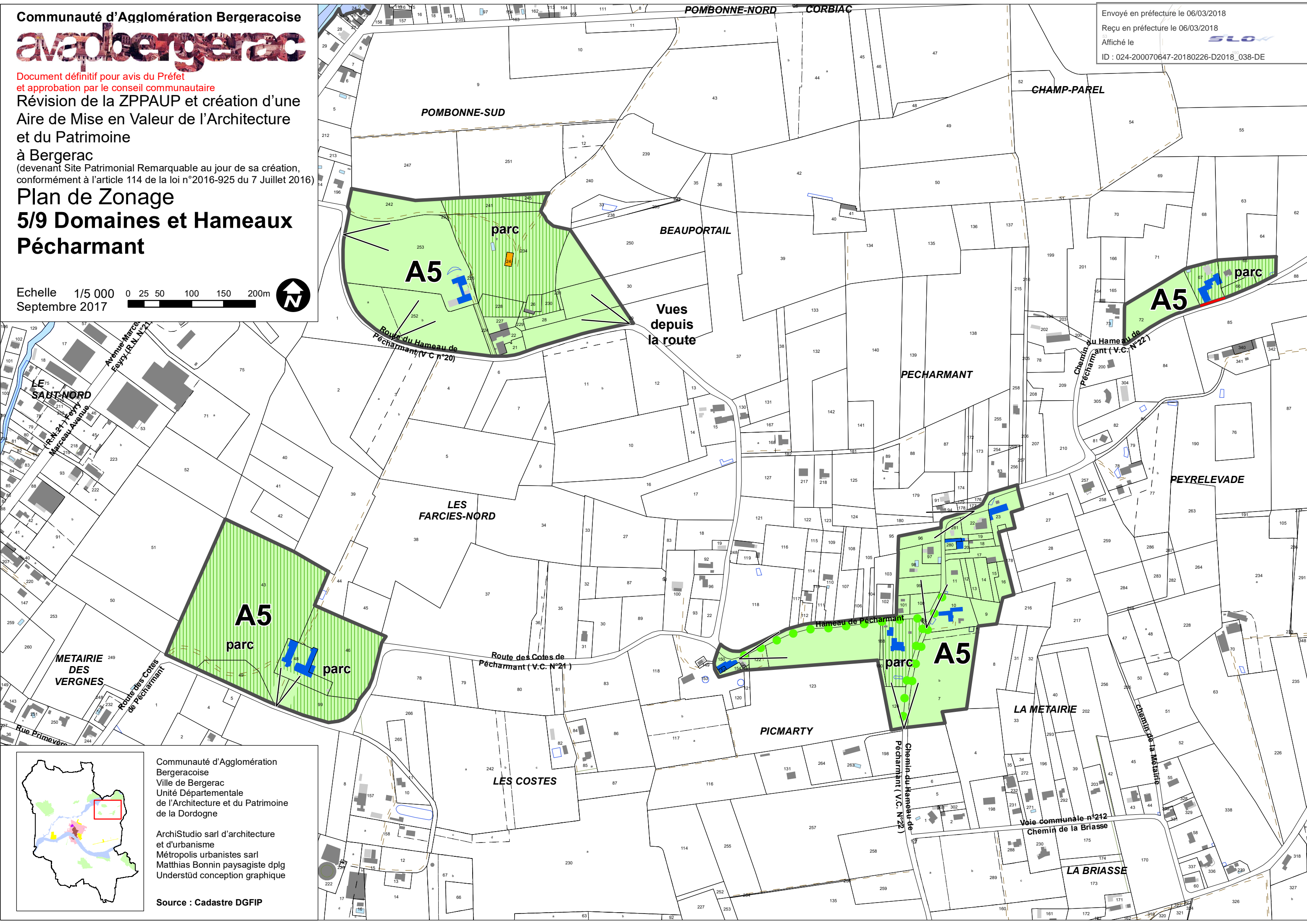
à Bergerac (devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création, conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)

Plan de Zonage 5/9 Domaines et Hameaux Pécharmant

Echelle 1/5 000 0 25 50 100 150 200m
Septembre 2017



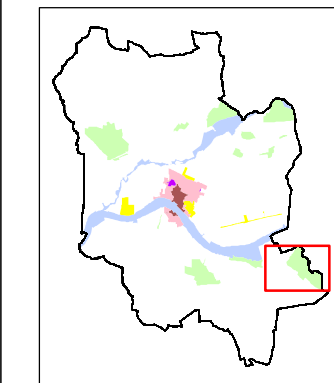
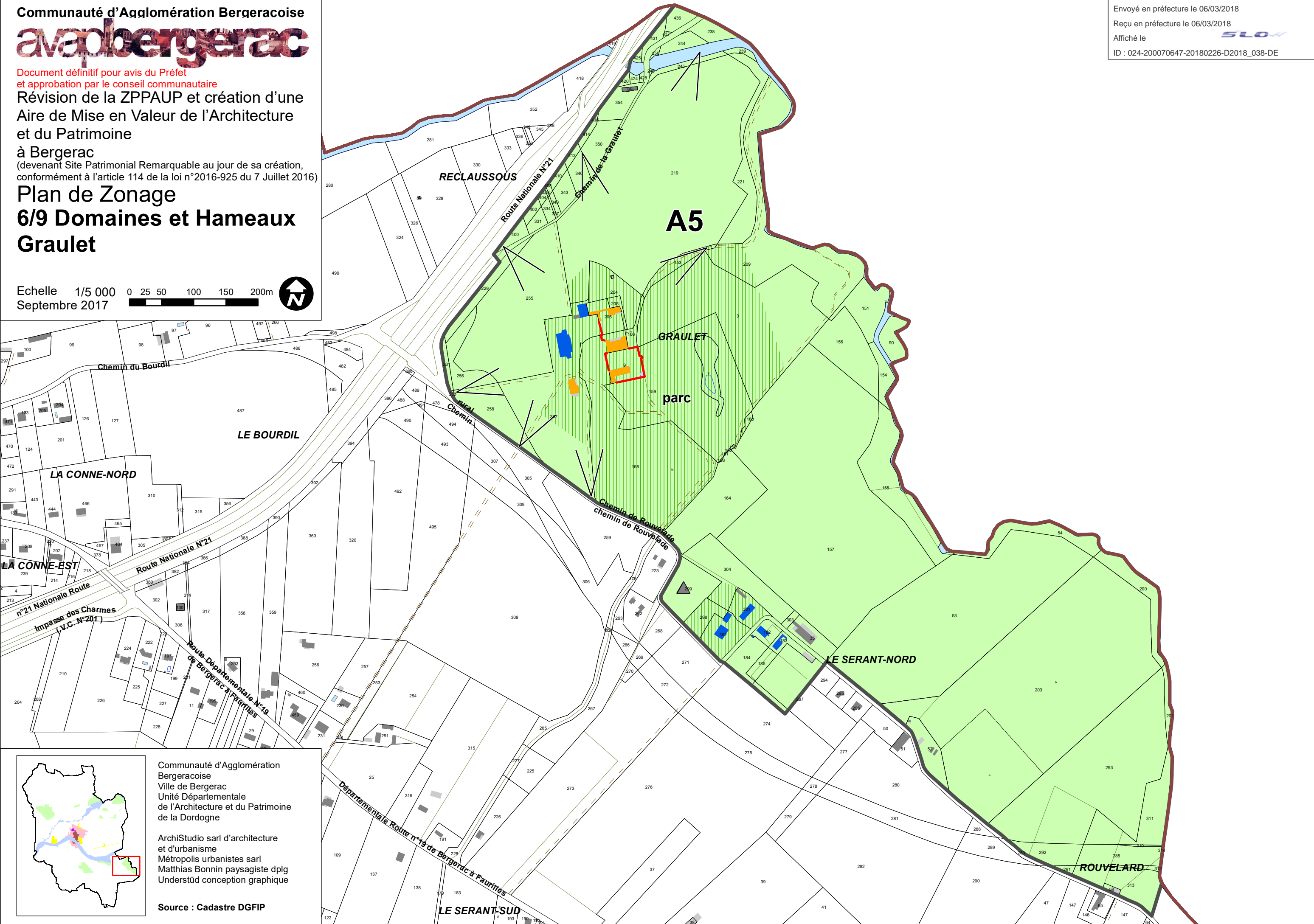
Envoyé en préfecture le 06/03/2018
Reçu en préfecture le 06/03/2018
Affiché le
ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE



Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

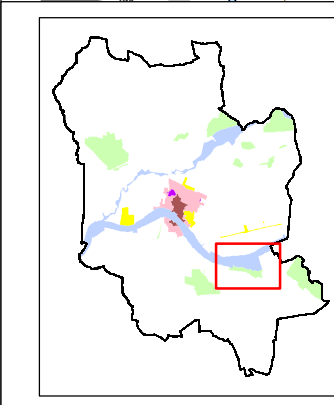
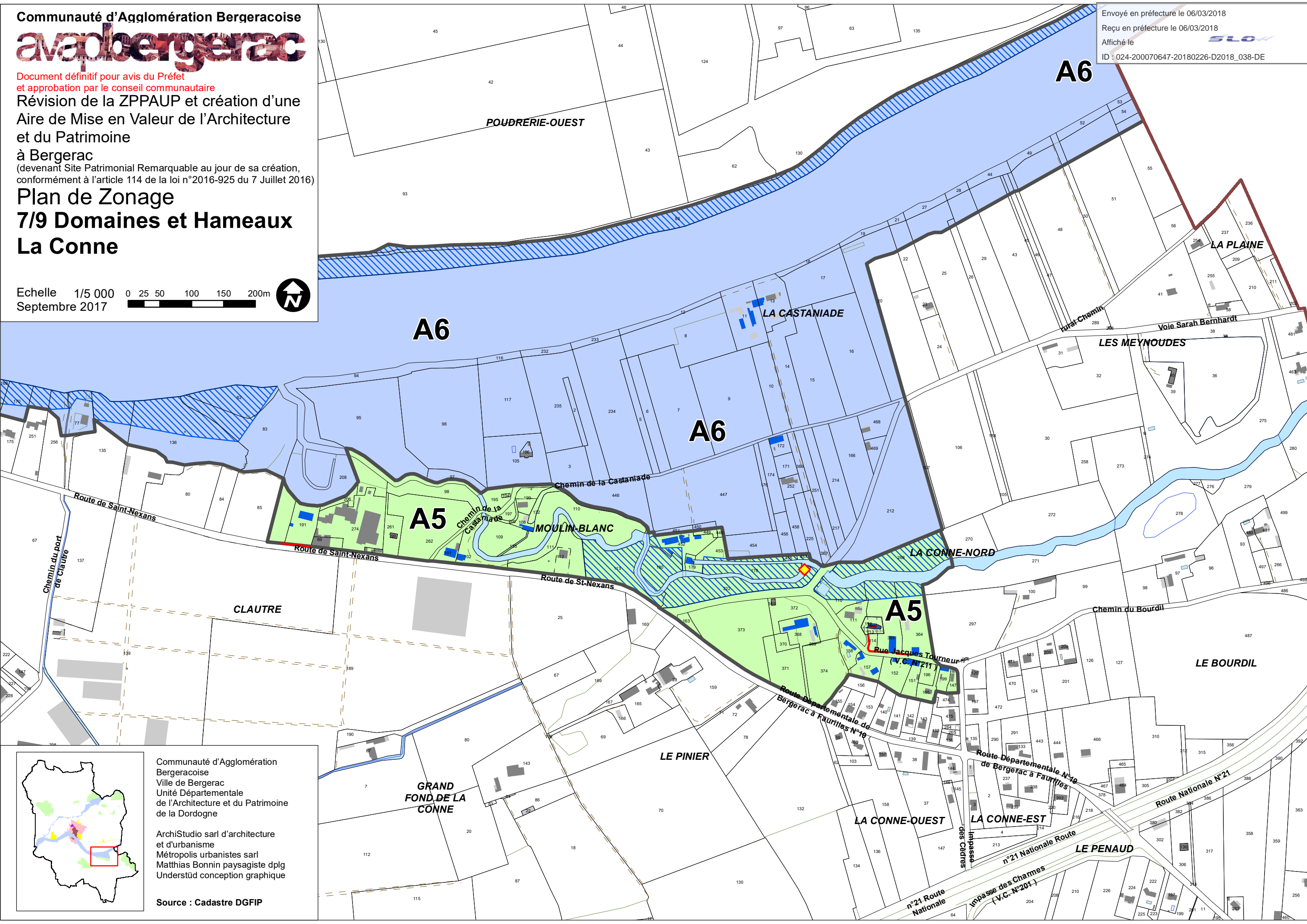
Source : Cadastre DGFIP



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

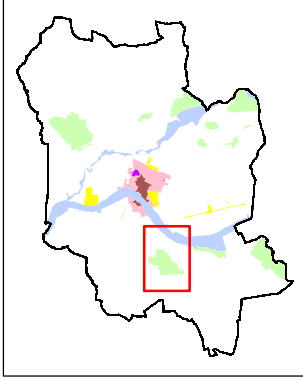
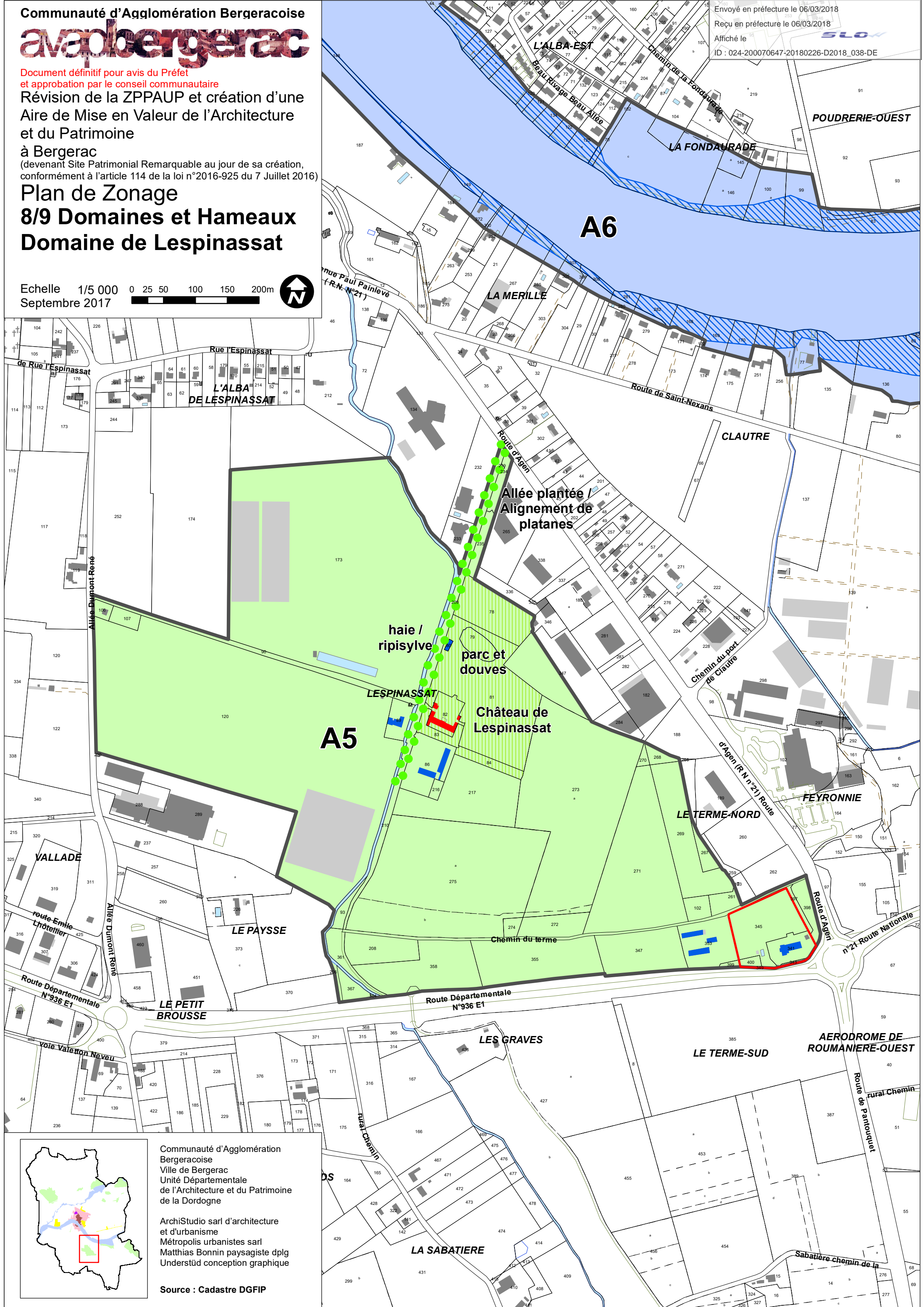
Source : Cadastre DGFIP



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

Source : Cadastre DGFIP



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understud conception graphique

Source : Cadastre DGFIP

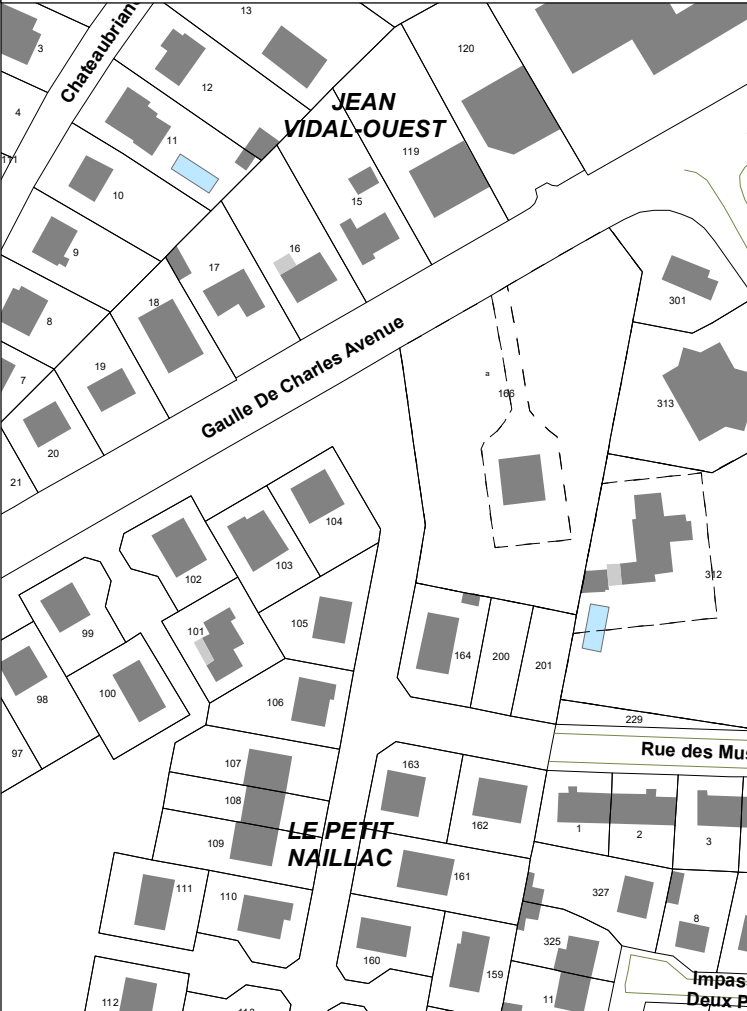
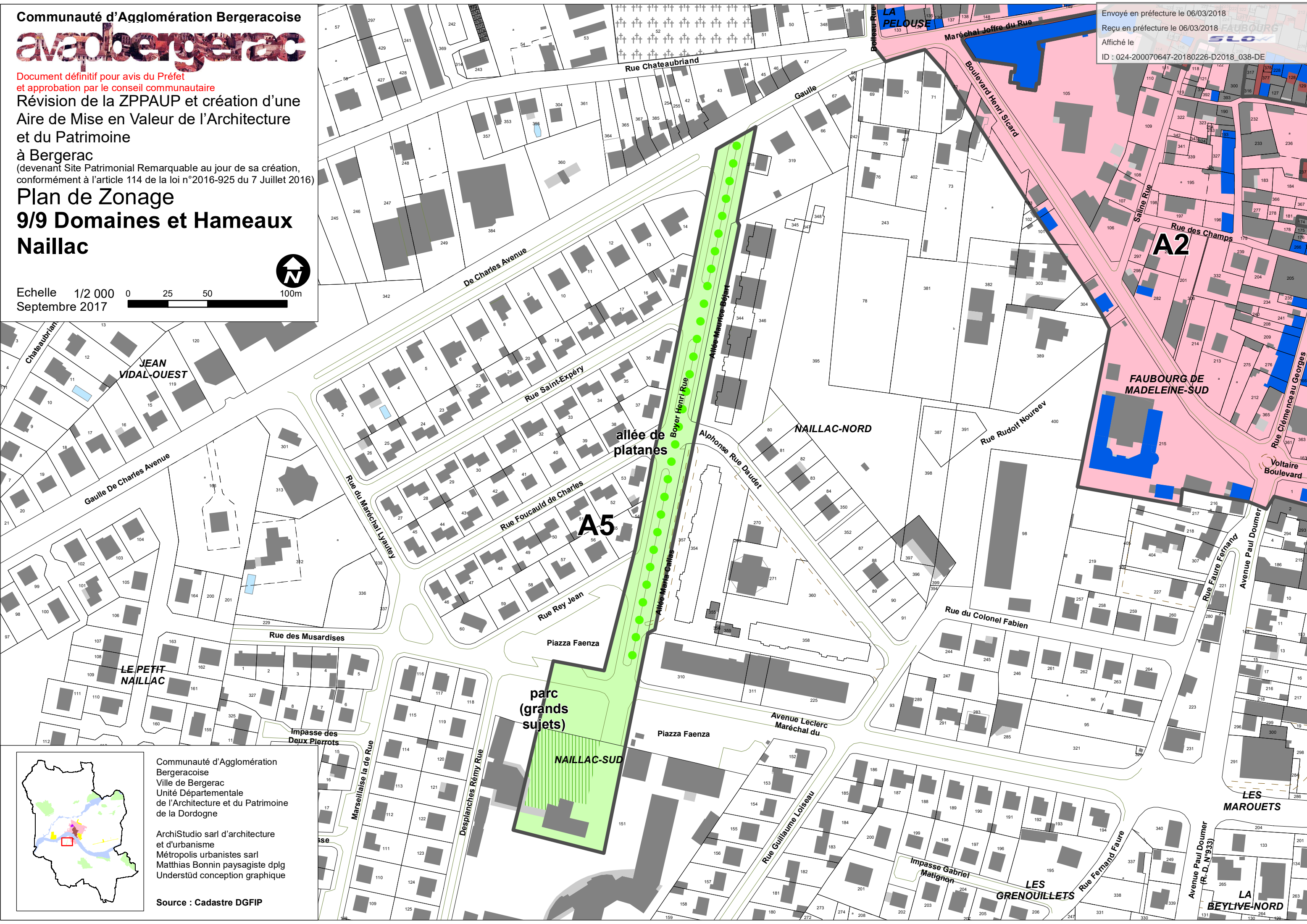
Document définitif pour avis du Préfet
et approbation par le conseil communautaire
Révision de la ZPPAUP et création d'une
Aire de Mise en Valeur de l'Architecture
et du Patrimoine
à Bergerac
(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)

Plan de Zonage 9/9 Domaines et Hameaux Naillac

Echelle 1/2 000 0 25 50 100m
Septembre 2017



Envoyé en préfecture le 06/03/2018
Reçu en préfecture le 06/03/2018
Affiché le
ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE



Communauté d'Agglomération
Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale
de l'Architecture et du Patrimoine
de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture
et d'urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

Source : Cadastre DGFIP

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le

SLOW

ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Communauté d'Agglomération Bergeracoise

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)



1 – Rapport de Présentation

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

**Document définitif pour avis du Préfet
et approbation par le conseil communautaire**

Septembre 2017

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Communauté d'Agglomération Bergeracoise

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)

Rapport de Présentation

Sommaire

Préambule : l'AVAP, Cadre réglementaire page 5

A – Diagnostic et Analyse page 9

Contexte Général

Bergerac, Porte aquitaine de la Dordogne page 9

A1 – Histoire urbaine : Implantation et développement de la ville

- A1.1 - Un Palimpseste : Des tracés et des formes urbaines témoins de l'histoire de Bergerac page 11
- A1.2 - Le site d'implantation de la Ville page 11
- A1.3 - Histoire : Les grandes phases de développement de Bergerac page 13
- A1.4 - Témoignages archéologiques de l'occupation du territoire page 29
- A1.5 - Synthèse des Enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain page 30

A2 – Patrimoine architectural

- A2.1 - Epoques et Typologies page 31
- A2.2 - Architecture de pans de bois, dite à colombage page 33
- A2.3 - L'architecture en maçonnerie page 39
- A2.4 - Typologies particulières page 49
 - A2.4.1 - Architectures publiques ou religieuses page 49
 - A2.4.2 - Architecture des bâtiments commerciaux et institutionnels page 53
 - A2.4.3 - Architecture utilitaire, industrielle et portuaire page 55
 - A2.4.4 - Maisons semi-rurales des bords de Dordogne page 59
 - A2.4.5 - Maisons dites loi Loucheur page 60
 - A2.4.6 - Maisons des berges des de la Dordogne page 61
 - A2.4.7 - Les Frères Prêcheurs : Un grand ensemble dans la ville page 62
 - A2.4.8 - Un patrimoine moderne : Maison Pic page 64
 - A2.4.9 - Un patrimoine post-moderne : La Résidence des Jeunes page 66
 - A2.4.10 - Vitrines et devantures commerciales page 67
- A2.5 - Synthèse des Enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural page 68

A3 – Paysage : Une ville dans la Vallée de la Dordogne

A3.1 - La vallée de la Dordogne : Porte d'Aquitaine	page 69
A3.2 - La rivière et l'eau dans la ville	page 70
A3.2.1 - Le rapport de la ville avec la Dordogne, Souvenir de l'activité portuaire	page 70
A3.2.2 - Les berges de la Dordogne et du Caudeau, Une coulée verte et bleue à l'échelle de la commune	page 73
A3.2.3 - Les berges de la Dordogne, Un parc urbain ?	page 78
A3.2.4 - L'eau dans la ville	page 79
A3.3 - L'opposition rive droite, rive gauche	page 81
A3.4 - Les paysages urbains	page 82
A3.5 - Les domaines et les hameaux	page 84
A3.5.1 - Domaine de la Mouline et de la Baume	page 84
A3.5.2 - Le château Mounet-Sully	page 86
A3.5.3 - Domaine de Lespinassat	page 88
A3.5.4 - La Graulet	page 90
A3.5.5 - Malaugier et Podestat	page 93
A3.5.6 – Propriétés et domaines des côteaux de Pécharmant	page 94
A3.5.7 - Naillac	page 96
A3.5.8 - Hameaux de Pécharmant, de la Conne et de la Catte	page 97
A3.6 - Synthèse des Enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine paysager	page 100

A4 – Analyse de l'environnement

A4.1 - Analyse des paysages et tissus bâtis : Sensibilité d'un environnement patrimonial et naturel	page 101
A4.2 - Analyse de l'implantation des constructions, modes constructifs existants et matériaux	page 106
A4.3 - Patrimoine bâti ancien et Techniques constructives modernes	page 109
A4.4 - Typologies urbaines : Analyse des tissus bâtis et des espaces	page 112
A4.5 - Analyse des caractéristiques climatiques du territoire et des espaces naturels	page 113
A4.6 - Synthèse environnementale : Exploiter et valoriser les qualités intrinsèques du patrimoine	page 115

B – Objectifs de protection et de mise en valeur page 117**B1 – Objectifs de protection et de mise en valeur**

B1.1 – La protection des vestiges et traces de l'histoire de Bergerac	page 118
B1.2 – La ville de Bergerac – Le patrimoine urbain	page 118
B1.3 – Le patrimoine architectural	page 120
B1.3.1 – Qualité architecturale des bâtiments	page 120
B1.3.2 – Architectures à préserver et mettre en valeur	page 122
B1.3.3 – Vitrites et devantures commerciales – les bonnes pratiques	page 127
B1.4 – Le paysage naturel et urbain	page 130
B1.5 – Les domaines et hameaux	page 134

B2 – Principe de Zonage

Principe de Zonage retenu pour l'AVAP de Bergerac	page 135
Zonage : Comparatif ZPPAUP – AVAP	page 136

Annexes

Biographie	page 141
Liste des immeubles classés ou inscrits et des sites protégés	page 142
Cartographie du Service Régional d'Archéologie – Sites archéologiques	page 144
Zones à risques et Périmètres de protection des espaces Naturels (Natura 2000 et ZNIEFF)	page 145
Examen au cas par cas – Décision de non soumission à évaluation environnementale	page 147
Schéma : Elaboration d'une AVAP	page 148

Préambule

AVAP de Bergerac

Cadre réglementaire et Présentation de la démarche

Projet de révision de la ZPPAUP et de création d'une Aire de Mise en Valeur et de Protection du Patrimoine portant sur le territoire de la ville de Bergerac

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) remplace les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Le contenu de ce nouveau document est défini par l'article L.642-1 du code du patrimoine.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique.

Elle suspend les effets dans le périmètre de son aire :

- des sites inscrits définis en application de la loi du 31 mai 1930,
- des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 (communément appelés rayon de 500 m de protection des monuments historiques).

La création d'une AVAP portant sur le territoire de la ville de Bergerac a pour objet de valoriser un site exceptionnel à plus d'un titre :

- un patrimoine naturel, la rivière Dordogne, le Caudeau et les ruisseaux affluents parcourant la ville,
- un patrimoine architectural ancien ou contemporain, urbain et paysager correspondant à la Ville de Bergerac (la ville ancienne et son noyau médiéval, les faubourgs, la ville XIXème, les sites témoins de l'histoire industrielle de la ville, et les opérations d'urbanisme contemporain des années 60/70 et 90),
- un patrimoine architectural et paysager correspondant aux hameaux, domaines et chartreuses.

L'AVAP de Bergerac est caractérisée par un zonage multi-sites. Elle est l'héritage d'une ZPPAUP et d'un contexte local spécifique :

- Un centre historique, des domaines et sites naturels protégés,
- Un entre-deux pavillonnaire hors périmètre de protection.

Composition du document

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est constituée :

- d'un **rapport de présentation** comprenant la synthèse du diagnostic identifiant :
 - > les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de la qualité de l'architecture et de traitement des espaces.
 - > les conditions locales de prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents.

Il justifie le cas échéant la compatibilité de ces dispositions avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme.

- d'un **plan de zonage** déterminant le périmètre de l'Aire, à l'intérieur duquel sont identifiés différents secteurs définis en fonction d'objectifs particuliers de protection ou de mise en valeur.
- d'un **règlement** à partir d'une typologie architecturale établie notamment en fonction de la composition architecturale des bâtiments, de leur époque de construction, de leur style ou de leurs caractéristiques esthétiques, de leur mode constructif et de l'usage des matériaux, définissent les dispositions à respecter en matière :

- > d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension de l'existant
- > de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti, des espaces naturels ou urbains.
- > d'intégration architecturale des aménagements ou des dispositifs relatifs aux économies d'énergie et d'insertion paysagère des installations d'exploitation des énergies renouvelables.

Le plan de zonage et le règlement sont opposables aux tiers, une fois l'AVAP créée par arrêté préfectoral. Le règlement sert de cadre à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et peut être librement consulté préalablement à l'élaboration de tout projet.

Conduite de l'élaboration du document

Ayant pour but de remplacer l'actuelle ZPPAUP et permettre à l'agglomération bergeracoise de continuer à disposer d'un outil de protection et de mise en valeur d'un patrimoine local architectural, urbain, et naturel varié une procédure de révision de la ZPPAUP et de création d'une AVAP a été initiée en 2015 par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB). La Ville de Bergerac est associée à l'élaboration du nouveau document.

Sur délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, le Président de la CAB conduit l'étude de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

L'autorité compétente exerce la conduite de l'étude en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Par délibération du conseil communautaire du 23 juin 2014, la CAB a décidé :

- la révision de la ZPPAUP et la création d'une AVAP,
- la création de la CLAVAP, ou l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5 du code du patrimoine comportant 15 membres.

L'instance consultative prévue à l'article L. 642-5 du code du patrimoine comporte un nombre maximum de 15 membres repartis de la manière suivante :

- Huit élus et personnes qualifiées
- Quatre membres extérieurs dont deux membres qualifiés en matière d'architecture et de patrimoine et deux membres qualifiés en terme d'intérêts commerciaux et économiques
- Trois représentants de l'Etat dont un représentant du Préfet, un de la DRAC et un de la DREAL.

Périmètres de protection de patrimoine actuels

Documents d'urbanisme à caractère patrimonial :

- **ZPPAUP de Bergerac** créée en 2004

Monuments historiques classés ou inscrits :

- **Eglise Notre Dame (rue Ste Catherine)**

Classement en totalité par arrêté du 17 octobre 2002

Ere ou siècle(s) : 19^e siècle

- **Ancien Séminaire (Petite Mission)**

Les façades et les toitures : Inscription par arrêté du 21 décembre 1984

Ere ou siècle(s) : 17^e siècle - 18^e siècle

- **Château Lespinassat**

Façades et toitures du château, y compris celles des deux pavillons d'entrée ; terrasse nord ; fossé entourant l'ensemble, y compris les trois ponts d'accès : Inscription par arrêté du 22 novembre 1989.

Ere ou siècle(s) : 17^e siècle – 2^e quart 18^e siècle – 1^{ère} moitié 19^e siècle

- **Château de Mounet Sully**

Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments : inscription par arrêté du 29 octobre 1975.

Ere ou siècle(s) : fin du 19^e siècle

- **Eglise Saint Jacques**

Eglise : Inscription par arrêté du 28 décembre 1984

Ere ou siècle(s) : 16^e siècle – 17^e siècle – 18^e siècle - 19^e siècle

- **Immeuble, Place du Cayla (Ancien cloître des Récollets, place du Cayla)**

La Galerie Renaissance : Inscription par arrêté du 29 novembre 1948

Ere ou siècle(s) : 16^e siècle

- **Maison Peyrarède, dite Château Henri IV (rue des Rois de France)**

Château : Inscription par arrêté du 18 novembre 1947

Ere ou siècle(s) : -

- **Maison Pic**

Inscription par arrêté du 27 mars 2008

Ere ou siècle(s) : XX^eme – Années 1950

- **Maison dite La Vieille Auberge (rue des Fontaines)**

Immeuble : Inscription par arrêté du 24 juin 1948

Ere ou siècle(s) : 14^e siècle - 15^e siècle

Sites inscrits au titre de la loi de 1930 :

- **Site de la Catte**

N° SIN 0000074 site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté du 10 avril 1979

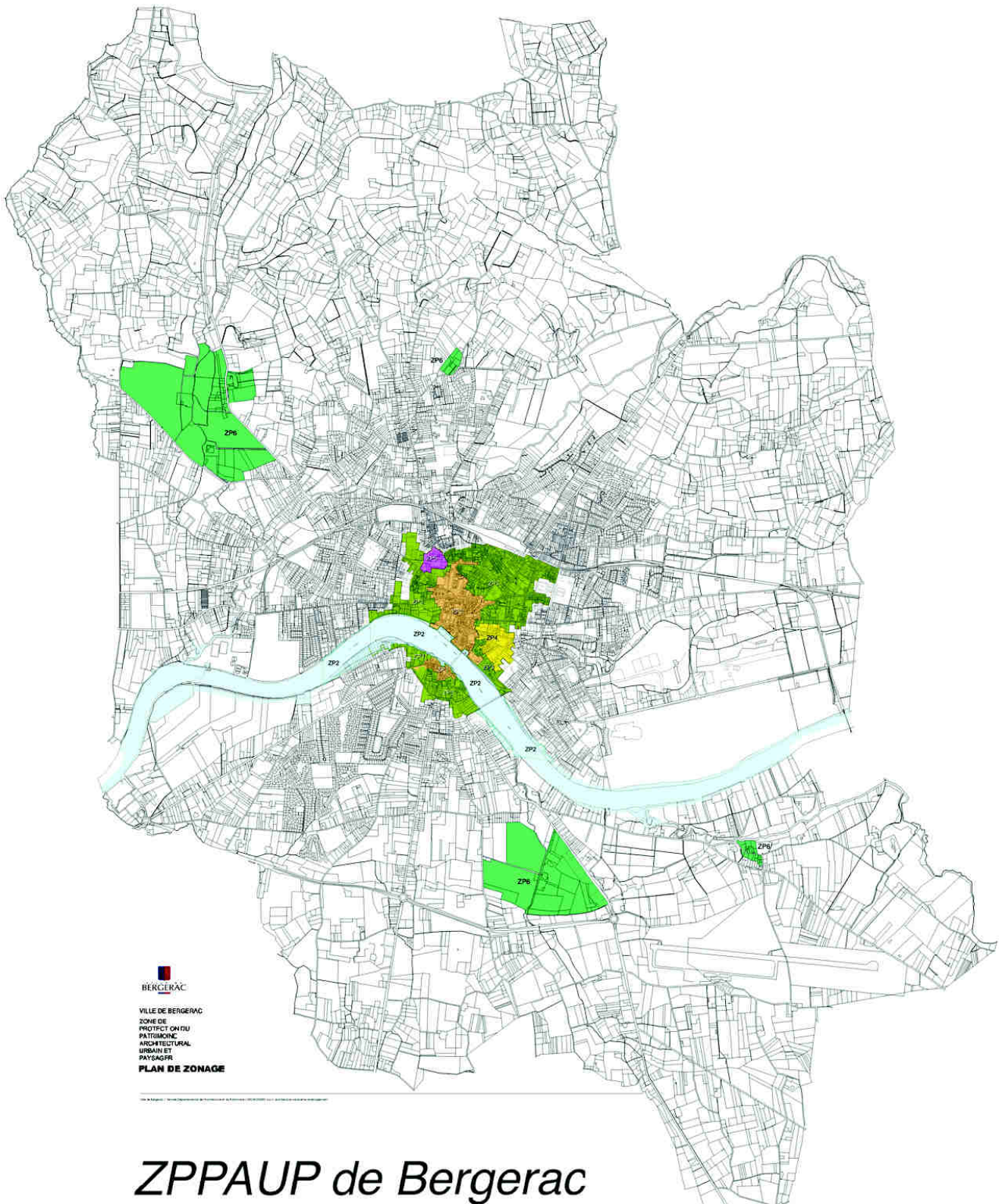
Ere ou siècle(s) : Gentilhommière construite autour de 1640

- **Quartiers anciens de Bergerac**

N° SIN 0000075 site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté du 2 août 1975

Ere ou siècle(s) : -

L'actuelle ZPPAUP de Bergerac : Un zonage multi site.



BÉRIGÈRAC

VILLE DE BERGERAC
ZONE DE
PROTECTION DU
PATRIMOINE
ARCHITECTURAL
URBAIN ET
PAYSAGER
PLAN DE ZONAGE

Site de Bergerac - Service Départemental de l'Urbanisme et de l'Architecture (SDUA) - 20180226-D2018_038-DE

ZPPAUP de Bergerac

*Zonage polynucléaire intégrant le périmètre du centre ancien,
les berges de la Dordogne, les domaines et hameaux en périphérie
de la ville*

A – Diagnostic et Analyse des qualités du site

Contexte général

Bergerac, Porte aquitaine de la Dordogne

Bergerac, sous-préfecture et seconde ville du département de la Dordogne, est actuellement peuplée de plus de 27 000 habitants.

Elle est le siège d'une activité économique variée : agricole (notamment viticole), administrative, commerciale et industrielle.

Elle est également le seul pôle urbain de la partie sud-ouest du département de la Dordogne.

Les liens entre ville et domaines agricoles et viticoles de la périphérie ont influencé le développement du territoire.

L'activité agricole et viticole aux abords de la ville était liée à celle du port, puis de la gare, permettant la diffusion de la production locale.

Bergerac est la porte aquitaine de la Dordogne.

Sa position à la jonction entre la moyenne et basse vallée de la Dordogne, au croisement de deux axes de communication importants (Bordeaux/Sarlat et Limoges/Marmande et Agen, lui donne la possibilité de développer une activité touristique importante.

Depuis 2013, la Ville de Bergerac a obtenu le label Ville d'Art et d'Histoire.

Ce label, créé en 1985 et octroyé par le ministère de la Culture et de la communication, vise à sensibiliser les habitants à leur cadre de vie et illustre les partenariats que l'État met en place avec les collectivités territoriales désireuses de valoriser leur richesse architecturale, patrimoniale et environnementale.

Le terme de patrimoine y est entendu dans son acception la plus large puisqu'il concerne aussi bien l'ensemble du patrimoine bâti de la ville que les patrimoines naturel, industriel, fluvial, ainsi que la mémoire des habitants... Bref, tous les éléments qui contribuent à l'identité d'une ville ou d'un pays.

Si le label Ville d'Art et d'Histoire n'est pas un document d'urbanisme patrimonial il est un instrument de valorisation du patrimoine par des actions variées et complémentaires.

Le patrimoine bâti et la qualité des espaces naturels situés autour de la ville et bordant la Dordogne sont des atouts de cet axe de développement et de mise en valeur.

Page suivante :
Bergerac – La ville historique et la rivière
(photo : C. Gubala)



A1 – Histoire et forme urbaine Implantation et développement de la ville

A1.1 - Un Palimpseste : Des tracés et des formes urbaines témoins de l'histoire de Bergerac

Le palimpseste est un manuscrit écrit sur un parchemin préalablement utilisé, et dont on a fait disparaître les inscriptions pour y écrire de nouveau...

Le centre ancien de Bergerac, est un palimpseste.

Jusqu'à la période moderne, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle même. Des immeubles ont perduré, d'autres ont été reconstruits sur un parcellaire hérité de la période médiévale, de nouveaux tracés urbains se sont articulés aux tracés anciens.

La ville de Bergerac, sa forme urbaine, est un livre ouvert retraçant l'histoire de la cité.

A1.2 - Le site d'implantation de la ville

Bergerac occupe le fond assez large de la vallée de la Dordogne.

La rive gauche est presque plane et son relief ne s'accroît qu'à plus d'un kilomètre des berges de la rivière pour former les coteaux escarpés de Monbazillac. L'activité viticole marque fortement le paysage au sud de la ville.

La rive droite est en pente plus accentuée dès les rives de la rivière. Puis le relief s'aplanit aux limites de la ville médiévale. Divers cours d'eau convergeant vers la Dordogne forment au Nord, à quelques kilomètres de la rivière, un paysage vallonné mais ouvert. L'environnement naturel est plus varié qu'au Sud, les secteurs boisés alternant avec des espaces de polyculture et de viticulture. C'est également au Nord de la commune que se trouvent les propriétés agricoles protégées au titre de la ZPPAUP actuelle.

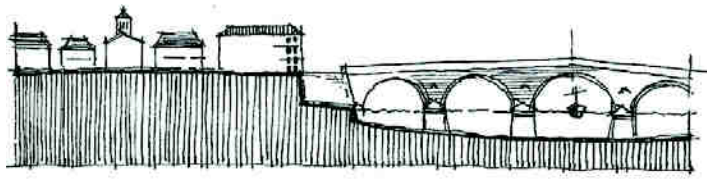
Seuls le château de Lespinassat construit en limite de l'ancien faubourg de la Madeleine et le hameau de la Conne sont implantés sur la rive gauche.

L'opposition de relief entre les deux rives rend très perceptible le vélum de la ville ancienne depuis la rive gauche.

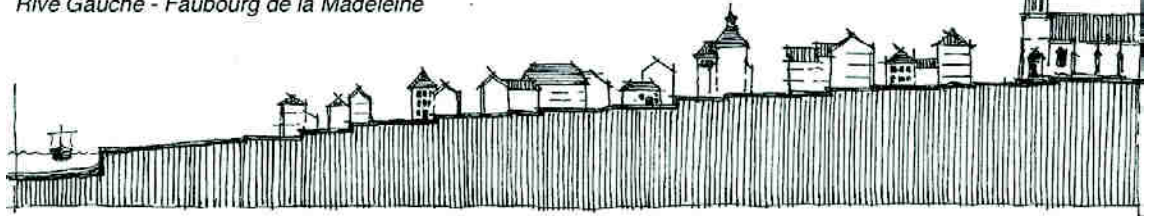
L'étagement des toits et la maîtrise du gabarit général de la silhouette urbaine depuis les rives de la Dordogne sont donc des axes importants de la protection du centre historique de Bergerac.

L'implantation dans la vallée de la Dordogne
(croquis et plan : C. Gubala)

Coupe

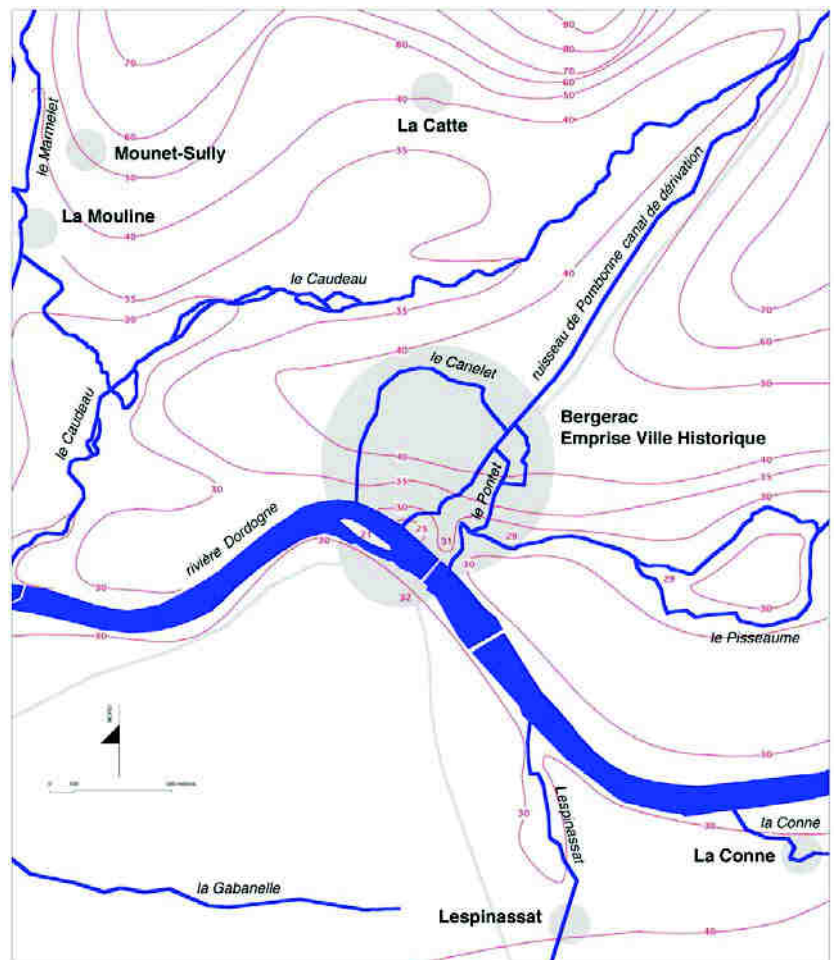


Rive Gauche - Faubourg de la Madeleine



Rive Droite - Etagement de la ville historique sur les pentes

Plan



A1.3 - Histoire :

Les grandes phases de développement de la ville de Bergerac

Située en bord de Dordogne, Bergerac s'est essentiellement développée sur la rive droite, jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle, rive à la topographie particulièrement favorable pour l'implantation humaine dès ses origines. La richesse des sous-sols en matière première et paysages composés alternativement de plaines et de coteaux boisés ont été les premières caractéristiques majeures de l'attractivité ancienne du site.

Les origines préhistoriques et antiques

Le repérage des sites archéologiques (voir carte page 29) révèle **jusqu'au moyen âge une occupation diffuse de la plaine et des flans de coteaux de la rive droite** de la Dordogne.

Des fouilles préventives récentes ont révélé sur le secteur des Vaures, à Pombonne un village du Néolithique (entre 3 500 et 3 000 avant notre ère) de quinze à dix-huit maisons. Les nombreux vestiges mobiliers et immobiliers mis au jour sur ce site d'intérêt national mettent ainsi en avant les premiers regroupements de constructions.

A une époque beaucoup plus avancée, **un autre noyau d'habitat a pris forme autour de l'église Saint-Martin au VI^{ème} siècle**, dans la vallée du Caudeau, à 1 km environ au Nord de la Dordogne. Cette implantation restait encore de taille limitée.

Les espaces, propices à la culture de la vigne, connaissent l'implantation de villas gallo-romaines. L'une d'elles fût retrouvée sous la place du Marché Couvert.

L'organisation domaniale du terroir héritée de ces établissements antiques constitua le cadre de développement durant le haut Moyen-Age de l'institution paroissiale qui accompagna la christianisation des campagnes et les créations d'églises rurales. A Bergerac, la fondation de l'église Saint-Martin vers le VII/VIII^e siècle généra une vaste paroisse dont le domaine fut le berceau de la juridiction de la ville au Moyen-Age et duquel découla en 1790 le finage de la commune.

Les origines de la ville médiévale, 11^{ème} et 12^{ème} siècles

Ce n'est qu'au 11^{ème} siècle que se constitue le noyau urbain à l'origine de la ville actuelle au bord de la Dordogne.

Il a pour origine la fondation d'une motte castrale puis d'un véritable château en bord de Dordogne au débouché d'un gué. **Cette motte se situait approximativement sur le port actuel**, face aux Récollets. **Le sous-sol de ce secteur est donc particulièrement sensible archéologiquement.**

Le château occupe une situation favorable au développement économique. Ses limites correspondent à la **Grand'rue, aujourd'hui rue de l'Ancien Pont, et de la rue Salargue, aujourd'hui rue Salvine.**

Un premier groupe d'habitations s'installent à proximité.

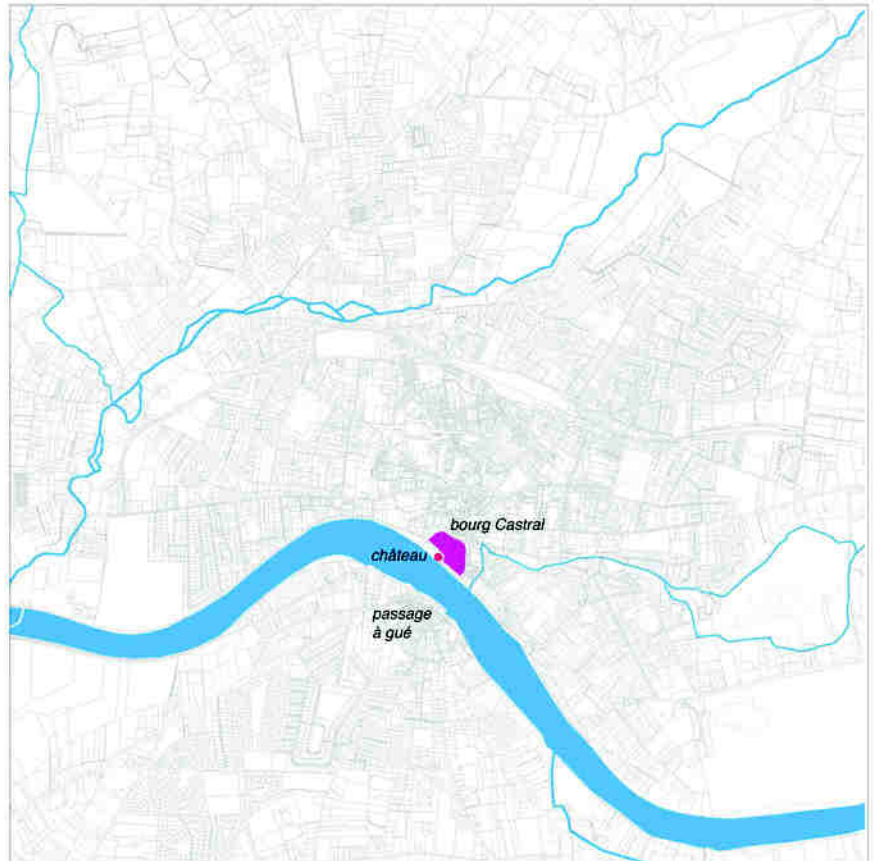
Le bourg continue de s'étendre au 12^{ème} siècle vers le Nord, entraînant notamment la construction de l'église **Saint-Jacques** en 1186.

Parallèlement, **plusieurs communautés religieuses s'implantent en périphérie du château** et sont à l'origine de la naissance de petits faubourgs :

- en 1080, les bénédictins fondent le **prieuré Saint Martin**,
- le **prieuré Sainte Catherine** au Nord sera à l'origine du faubourg de Mercadil,
- en 1198 l'ordre de Saint-Esprit créé un **hôpital** pour les lépreux et les étrangers, Bergerac étant **une étape importante sur le chemin de Saint-Jacques de Compostelle.**

Au XIIe siècle, Bergerac, sous la domination des Rudel, renaît économiquement. Une impulsion nouvelle est donnée à l'agriculture, et le Sud de la ville s'urbanise progressivement.

Cette première ville médiévale est encore présente dans la ville actuelle par le tracé des rues et par la topographie. Les vestiges bâtis sont évidemment très rares et enfouis dans le sol. La conservation des vestiges de cette partie de l'histoire de Bergerac réside donc dans le maintien de la topographie du site et du tracé des voies et dans une surveillance archéologique particulière.



Le développement de la ville aux 13^{ème} et 14^{ème} siècles

A partir du début du 13^{ème} siècle,

En plein essor économique, des programmes de constructions publiques et privées sont entrepris :

- la rue Fonbalquine et la rue des Fontaines ainsi que le canal de dérivation des eaux du Caudeau sont créés.

- **un pont de pierre, établi en amont du gué, est mentionné dès 1209, afin de faciliter les échanges commerciaux surtout liés à la viticulture.** La tête du pont sur la rive gauche était protégée par une barbacane. Sur la rive droite cette protection était assurée par un pont levis et par une porte.

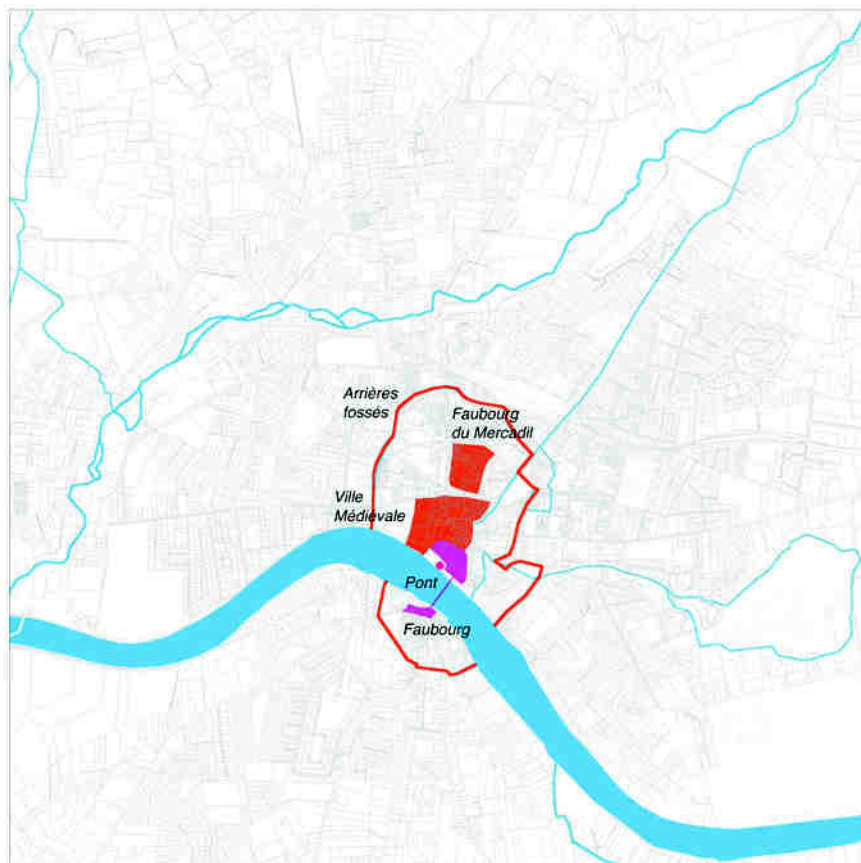
On perçoit encore très bien l'emplacement de ce pont disparu, rive droite par l'aboutissement de la rue du Vieux Pont (ancienne Grande Rue) et rive gauche par les vestiges de la première arche du pont et l'emplacement de la Barbacane (dite place Barbacane).

La préservation du tracé de la voirie, la mise en valeur des vestiges du pont et de la barbacane, la surveillance archéologique du sous-sol sont donc des axes de protection de ce vestige important de l'histoire de Bergerac.

Par ailleurs, la ville est dotée d'une enceinte nouvelle, et de petits faubourgs artisanaux naissent autour des couvents d'ordres mendiants implantés hors des murs. Sur la rive opposée au château, au débouché du pont, un faubourg apparaît dès 1209 autour de l'église Sainte-Madeleine. Au-delà des limites de la ville, des terres céréalières sont mises en culture sur les coteaux où la vigne reste dominante.

Rive droite, l'habitat s'organise essentiellement autour de la Grand' rue (rue du Vieux Pont) et reste relativement hétéroclite en périphérie du bourg castral, en **se groupant autour d'édifices existants ou suivant le relief**.

Le réseau viaire et l'implantation des constructions suivant le relief sont les principaux vestiges de cette période.



A partir de 1255, la tutelle seigneuriale s'affaiblit au profit des institutions municipales permettant à Bergerac de devenir **une place importante d'échanges** avec la création d'un marché et le développement du **commerce du vin**. La richesse de la ville permet la création de **nombreux programmes d'aménagement et de construction, publics ou privés**.

Parmi eux :

- la **construction de nombreuses maisons en briques** avec faitage parallèle à la voie, se substituant aux maisons en bois,
- **l'aménagement en escalier** de la **chaussée descendant vers la Dordogne** sous l'église Saint-Jacques (rue Pélissière),
- la **dérivation des eaux du Caudeau** et la **création de 3 fontaines**,
- la **réalisation d'une ligne de fortification de plan rectangulaire, formée d'un large fossé, le front bâti des maisons formant l'enceinte**.

Les ordres mendiants s'établissent à l'extérieur de la ville :

- les frères prêcheurs près de la porte Lougadoire en 1260,
- les cordeliers près de la porte Clairat,
- les carmes près de la porte Bourbarraud.

Les vestiges architecturaux en élévation les plus anciens de Bergerac datent de cette époque. Ils proviennent notamment des hôtels nobles caractérisés par la présence de hautes tours : l'Hostal de Saint-Clar près de la porte Clairat, ceux de Malbec et de Fonbalquaine, celui de Cocagne sur une motte artificielle, ... Ces hôtels furent à l'origine de la répartition des quartiers et seront ensuite intégrés dans le tracé de l'enceinte.

Au début du 14^{ème} siècle,

La ville a atteint sa plus grande étendue. Des faubourgs se sont développés autour de la ville close le long des principales voies de circulation. Ils étaient protégés par une ligne d'arrière fossés encore très perceptible dans le paysage

Parmi ces faubourgs, se développe au débouché du nouveau pont sur la rive gauche **un faubourg autour de l'église Sainte-Madeleine**. On y trouvait également une chapelle Saint-Michel au milieu du cimetière et un hôpital.

Les principaux vestiges de l'expansion médiévale de Bergerac sont la trame viaire, la première ligne de fortification encore lisible dans le parcellaire et en élévation dans quelques immeubles, les vestiges archéologiques des portes ainsi que les limites de la ville, matérialisées par les arrière fossés des faubourgs. Ces éléments doivent être protégés et mis en valeur.

En 1322, le roi de France approuve les statuts et coutumes de la Ville et Bergerac qui devient une ville franche, avant de devenir une ville royale en 1340, par l'achat de Philippe VI de Valois.

La récession pendant la Guerre de Cent ans

A partir de 1350,

Bergerac, ville essentiellement commerciale, passe sous domination anglaise, à la suite de la bataille de Bergerac et est reconquise en 1377 par le Duc d'Anjou et Duguesclin pour être de nouveau rattachée à la couronne française. Ses privilèges sont confirmés. Pendant les quatre-vingt-quinze années du conflit, la ville perd plus de la moitié de sa population.

Durant cette période, les ouvrages de fortifications de la ville close, mal entretenus sont peu à peu restaurés et dégagés (mise en eau de fossés, renforcement par des dispositifs en bois de l'enceinte en brique). La ville est divisée en 7 quartiers autonomes, ayant chacun un accès propre vers l'extérieur, défendu par une porte et une tour, isolée entre le mur d'enceinte et le fossé.

L'affaiblissement de sa population et de ses ressources permettent **aux Bénédictins de fonder dans le faubourg du Mercadil, autour de leur église nouvelle Sainte-Catherine, un véritable bourg monastique fortifié et indépendant, concurrent de la ville libre.**

Ils tentent même de maîtriser l'organisation des **foires annuelles** mais en vain. Celles-ci sont établies par la commune entre la porte Clairat et les tours du grand pont, **en bord de Dordogne.**

Les vestiges des ouvrages fortifiés sont donc les principaux témoins de cette période. De cette époque, date l'apparition des deux quartiers à l'identité très distincte de la ville bourgeoise du bord de Dordogne et de celle religieuse de Ste Catherine.

La reconstruction de 1460 à 1550

Grâce à des mesures fiscales favorables et malgré des épidémies successives de peste, la ville de **Bergerac prospère** dès la fin de la guerre.

Le pouvoir civil est de nouveau à l'initiative de l'expansion de la ville au détriment des religieux. Il **crée** notamment **un hôpital à l'Ouest de Saint-Jacques** en 1450, **une école** en 1476 et il **prend le contrôle du moulin** en 1481.

A la fin des hostilités, la cité commence à se repeupler grâce à la bourgeoisie du vignoble et à un corps consulaire actif qui veille à régler l'hygiène publique dans les quartiers désertés, afin d'assurer dans de bonnes conditions la densification urbaine. Chaque habitant étant dans l'obligation de **paver et d'entretenir sa portion de rue**.

Bien que le parcellaire ne soit pas modifié, la forme bâtie change sous l'influence de nouveaux courants artistiques. L'influence toulousaine s'estompe.

Les maisons sont construites en pierre et en bois avec pignon sur rue. La pierre blanche du Sud du Bergeracois remplace celle de Couze. Les tuiles plates et l'ardoise apparaissent sur les toits.

C'est de cette période que datent les immeubles les plus anciens conservés de Bergerac.

Au cours de ce siècle, le **quartier situé autour de la rue Saint-Esprit se densifie**, bien qu'il soit d'origine plus ancienne.

L'équilibre retrouvé permet à la ville d'annexer en 1494 à sa vinée le vignoble de Monbazillac et de rattacher définitivement le faubourg de la Madeleine, qui est alors enclos par une palissade.

Les guerres de religion

Bergerac fut dès 1544 et de façon continue jusqu'en 1625, un foyer protestant actif.

Les **symboles catholiques sont démolis** et les **églises** Saint-Michel, Saint-Martin Sainte-Catherine, Saint-Jacques sont détruites comme les **couvents** des Carmes, des Bénédictins et des Jacobins. **L'hôtel de ville et la tour Malbec** sont également ruinés. Les vestiges servirent à consolider et à renforcer l'enceinte.

Deux temples sont édifiés, l'un à l'emplacement de l'église du **Mercadil**, l'autre à la **Madeleine**.

Une violente réaction catholique conduite par Montluc en 1568-1569, aboutit à l'incendie du grand pont et au démantèlement d'une partie de l'enceinte urbaine.

L'affaiblissement économique et les dépenses militaires conduisirent à la ruine progressive de la ville, dont les maisons étaient alors très délabrées dans la première moitié du siècle.

En 1577, un traité de paix est signé à Bergerac : « La Paix de Bergerac », confirmée par l'Edit de Poitiers restreignant le droit au culte réformé dans les faubourgs, et dans les lieux occupés par les Huguenots. Surnommée "la Petite Genève", Bergerac est reconnue place de sûreté huguenote par l'Edit de Nantes le 13 avril 1598, et Henri de Navarre à la fin du XVI^e siècle fait de Bergerac une citadelle indépendante, capable de défier le Roi.

A partir de 1577, la ville devint une véritable place forte. Un nouveau système de fortifications fut élaboré, adapté à l'artillerie et les anciennes murailles furent renforcées. L'ensemble de ce système défensif qui modifia tout à fait l'image extérieure de Bergerac est encore très lisible dans la ville soit en élévation soit dans la structure de la voirie.

Protégée par ses remparts, la ville se développa de nouveau. Furent construits une halle à l'emplacement de l'église Saint-Jacques, une haute tour destinée à abriter le poids public, le collège du Mercadil (1564 puis 1577) et on aménagea la **première promenade plantée à l'Ouest du Mercadil "L'Ormière"**. Les bourgeois les plus riches édifient des **hôtels particuliers à la mode de la Renaissance comme M. Peyrarède** en 1604 (actuel musée du tabac).

A la fin du 16^{ème} siècle, Bergerac retrouve une prospérité certaine dont témoignent les bâtiments Renaissance conservés dans le centre de la ville.

Le 17^{ème} siècle et le retour à l'autorité royale sur la ville

A partir de 1621,

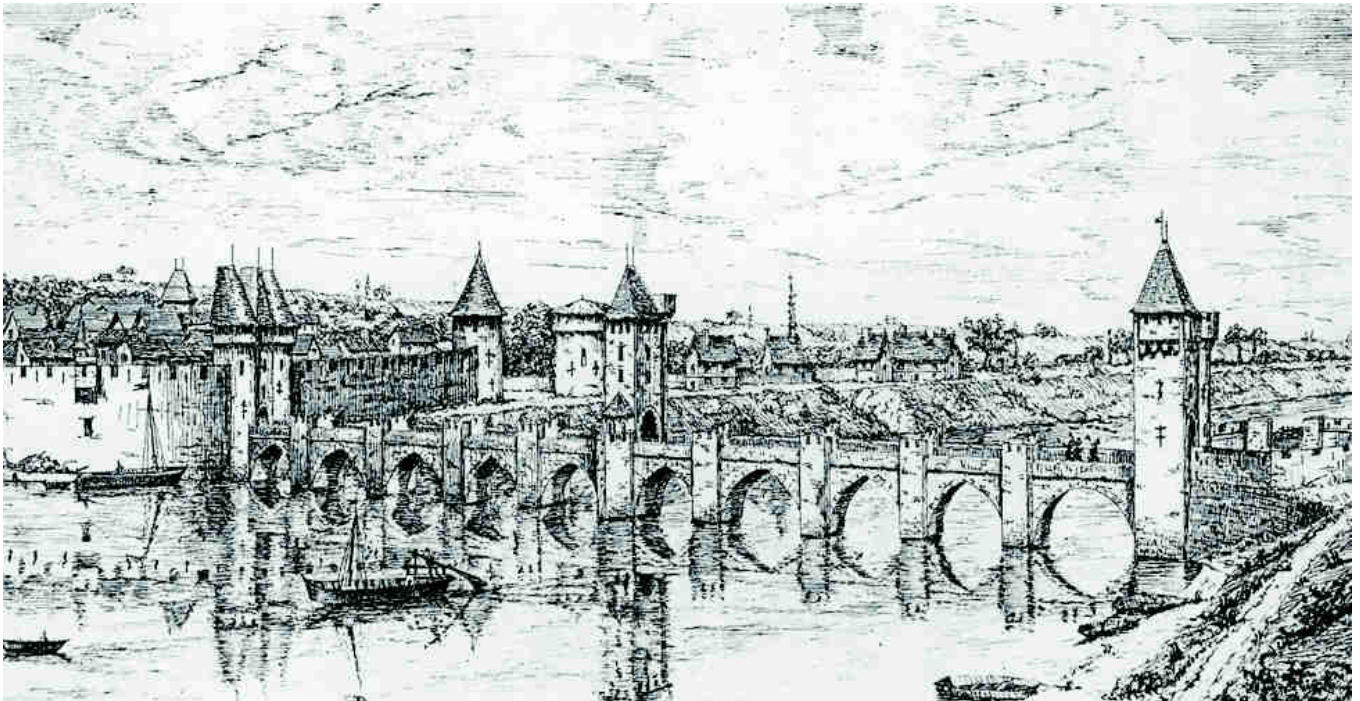
le roi **Louis XIII réinvestit la ville de Bergerac au détriment des protestants. Il démantèle l'enceinte en 1630** après avoir installé à l'Ouest de la ville une **citadelle en 1625** qui a entraîné l'arasement des quartiers de Queyral et Prébostal.

Les **religieux catholiques sont réinstallés en ville** entre 1630 et 1735, les jésuites dans la citadelle, les pères récollets au château, la congrégation des filles de la Foi rue Neuve, celle de la Miséricorde à côté du petit séminaire, celle de Sainte-Marthe rue Saint-Esprit (hôpital de Pédouille).

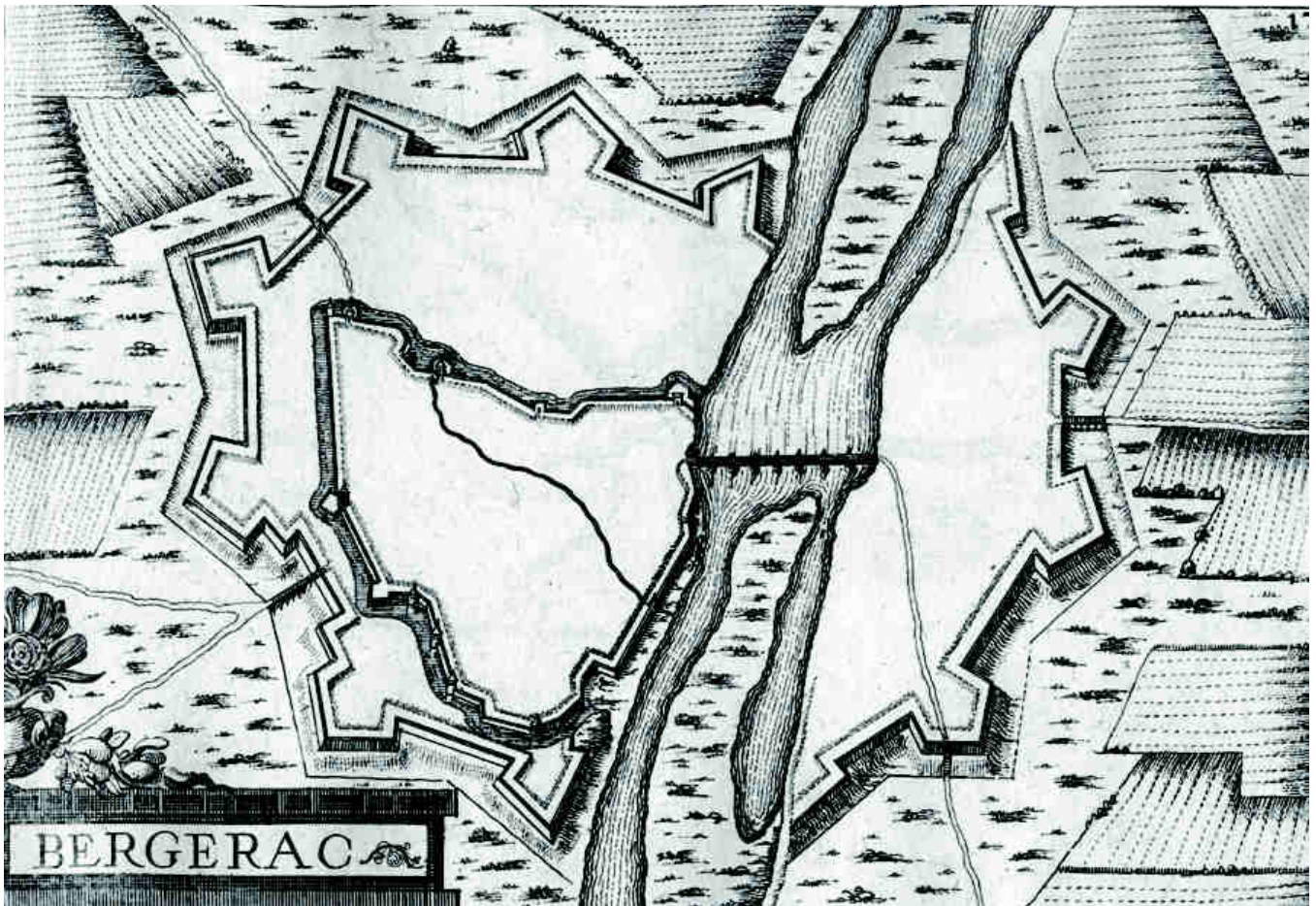
Le pouvoir protestant est peu à peu anéanti, le nouveau temple construit en 1636 étant démoli en 1682 lorsque la religion réformée fut interdite. La même année, **l'église Saint-Jacques est à nouveau reconstruite**. Un petit séminaire est bâti à côté de l'église Saint-Jacques.

Le 17^{ème} siècle qui marqua la fin du protestantisme à Bergerac a eu pour conséquence encore lisible dans la ville la suppression des fortifications et la réinstallation de congrégations religieuses en ville et hors la ville.

Au début du XVII^{ème} siècle, les Bergeracois vivent confortablement. C'est l'époque de l'apparition de l'imprimerie à Bergerac et de la construction de l'Hôtel des Peyrarède. Cependant, l'économie bergeracoise décline à mesure qu'elle se vide de sa population protestante, majoritairement composée de marchands et de négociants.



Ancien Pont de Bergerac
(Dessin à la plume extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



*Ambiances caractéristiques de la ville ancienne :
Rue de l'Ancien pont (Grand'Rue), Rue Gaudra, Rue Salvine
(Photographies : C. Gubala)*



Au 18^{ème} siècle, le renouveau commercial de la ville

Au 18^{ème} siècle,

La ville peine à retrouver son dynamisme passé malgré son rôle de marché régional intermédiaire entre Bordeaux et l'arrière-pays. Sa population reste peu nombreuse (moins de 6 000 habitants).

Bergerac redevient une ville commerciale, profitant de la présence du port sur la Dordogne.

Le commerce s'effectuait vers Bordeaux à destination de la Hollande. Les marchandises étaient déchargées aux ports de Clairat et de l'Alba en amont du pont et le chargement s'effectuait sur le port de la Pardite que l'on dota de larges quais pavés. Les trois marchés de la ville furent également réaménagés: place Malbec pour le blé, promenade de l'Ormière pour les bestiaux et place du Mercadil pour les échanges domestiques.

Trois voies nouvelles sont aménagées à l'emplacement des anciens fossés: **la rue du Marché, la rue Neuve et la rue Saint-Esprit**, qui furent longtemps non carrossables. **Deux rues sont ouvertes d'Est en Ouest** depuis la rue du Bourbaraud, l'une dans le prolongement de la rue de la Mairie (alors située place Malbec), l'autre derrière l'ancien couvent des Carmes, emplacement du tribunal et de la prison. Mais **seules quelques maisons sont reconstruites.**

La chute du pont sur la Dordogne en 1783, affecte moins la ville qu'il n'y pourrait paraître, l'axe principal d'échange étant la rivière. Il ne sera **reconstruit dans l'axe de la rue Neuve d'Argenson qu'en 1825** sur le tracé de la route royale Paris/Barèges, mais sans élargissement des voiries menant au pont.

Le développement du commerce portuaire au 18^{ème} siècle a donné sa forme actuelle au port de Bergerac.

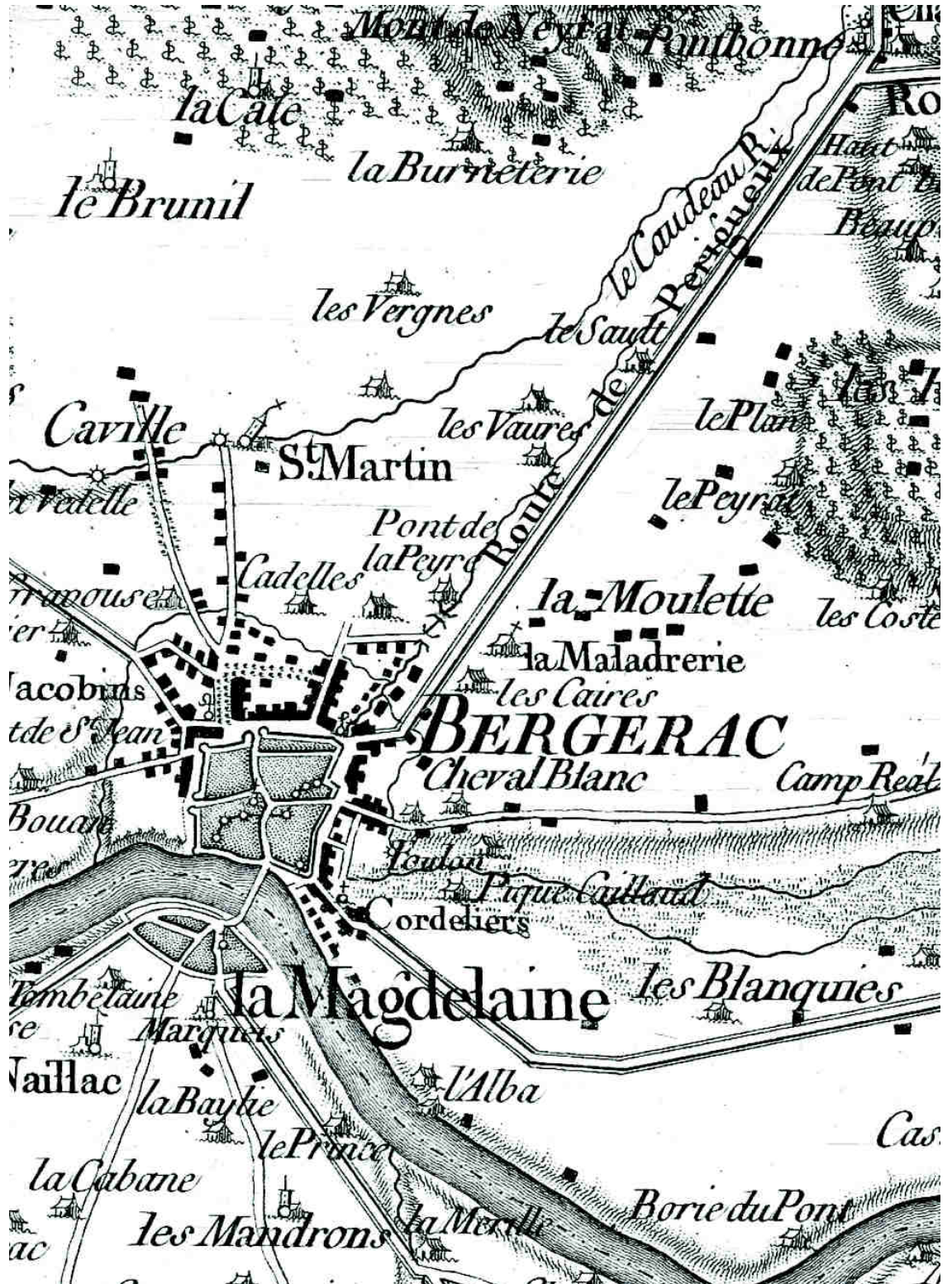
Par contre, des trois marchés d'alors ne subsiste que celui de l'Ormière (place de la sous-préfecture, actuelle Place Gambetta). Malgré l'ouverture de nouvelles voies, on bâtit peu au 18^{ème} siècle et cette époque est peu représentée dans l'architecture des immeubles de la ville.

Place du Mercadil et de l'Ormière vers 1800

(Tableau extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire. Source : Cahier des doléances de la Ville de Bergerac, 1789, édition : Ville de Bergerac 1989)



Bergerac
Deuxième moitié du XVIII^{ème} siècle
Carte de Beleyme



La fin du 18^{ème} siècle et le 19^{ème} siècle : l'amorce d'une activité industrielle et le développement de la ville vers le nord

La **périphérie de la ville ancienne, peu urbanisée**, accueille **l'artisanat, les chais, les granges** et à partir de 1850 **deux faïenceries** installées près de l'ancienne citadelle. **Un quartier comme celui du Foirail conserve aujourd'hui l'aspect peu dense et artisanal qu'avaient au 18^{ème} siècle les espaces périphériques de la ville ancienne.**

A la fin du 18^{ème} siècle, **apparaissent deux activités qui marqueront l'histoire économique** de la ville jusqu'à nos jours : **l'implantation des pépinières Desmartis et Perdoux** au Nord sur la route de Périgueux et celle d'une **manufacture d'armes** dans la vallée du Caudeau. **Le jardin public dit Perdoux, emplacement des anciennes pépinières du même nom et les serres Desmartis situées sur la route de Périgueux sont les témoins encore en place de l'origine de l'activité pépiniériste de Bergerac toujours prospère aujourd'hui.**

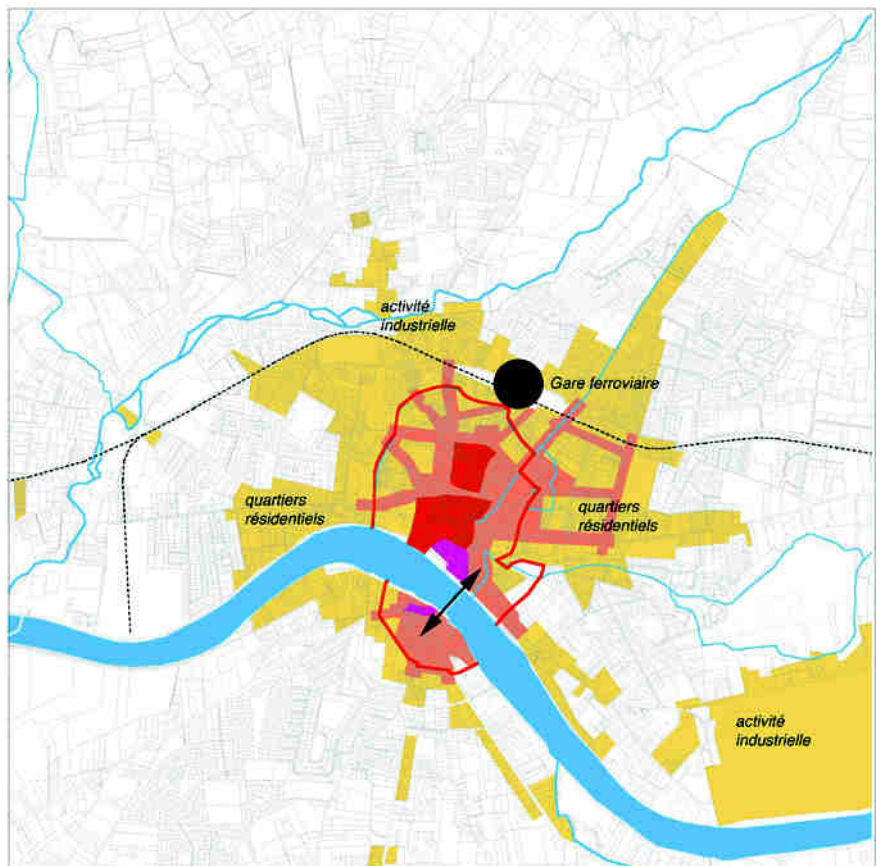
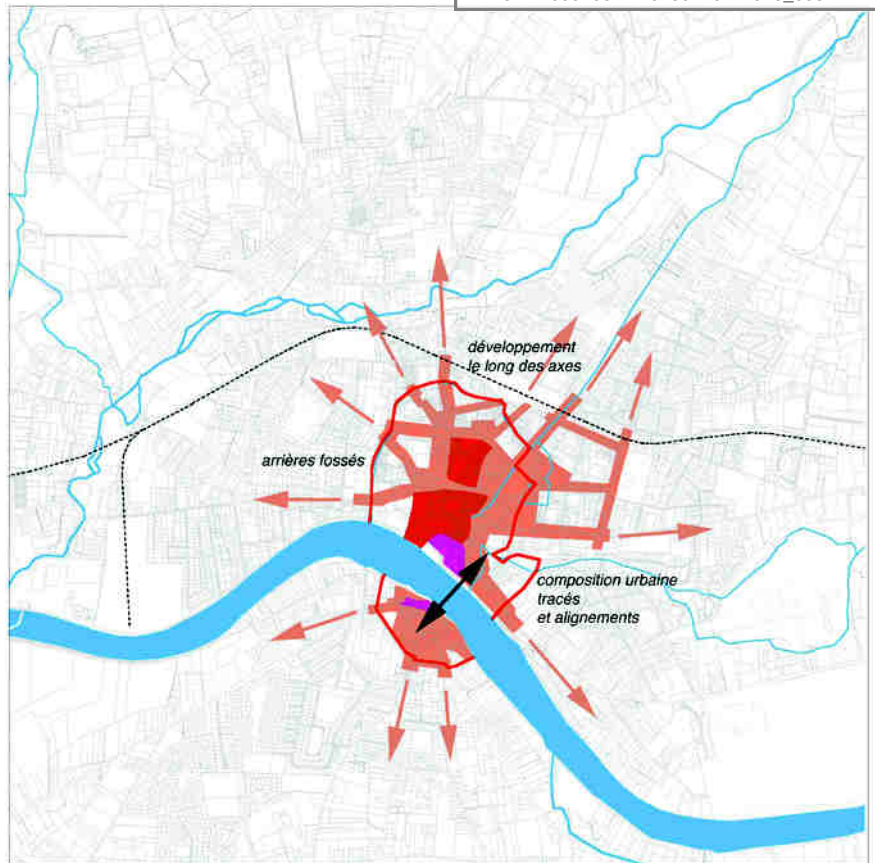
Après la révolution, la **sous-préfecture** est installée **sur la promenade de l'Ormière**. En 1825, avec la reconstruction du Pont, Bergerac redevient un axe de circulation majeur, mais la concentration des centres administratifs à Périgueux et l'arrivée tardive du chemin de fer, en 1877, limite l'essor de la ville freinant son entrée dans l'âge industriel. L'amorce du retour à la croissance est perceptible à partir des années 1850 et 1860. Désormais la ville tend à se structurer autour de plusieurs quartiers : « la ville haute » s'étendant en direction de la gare, par opposition à la « ville basse » ou « Vieux Bergerac » situé aux abords de la Dordogne.

Ainsi l'implantation au Nord des différents marchés de la ville et du quartier administratif, de la gare en 1875 va conduire au **délaissement progressif de la ville ancienne au profit de nouveaux quartiers** qui se développent autour de ces équipements. Cette **tendance sera renforcée par l'abandon progressif du commerce fluvial** dans la première moitié du 20^{ème} siècle. Cet élan se traduit en premier lieu dans le paysage de la ville par la construction de l'Eglise Notre-Dame, entre 1856 et 1865, par Paul Abadie.

Dans le courant du 19^{ème} siècle, **de nouveaux quartiers se développent au Nord de la ville ancienne.** Ils ont donné naissance à des alignements remarquables et très homogènes de maisons de ville, à la fois en terme de gabarit, de trame parcellaire, d'architecture et de décor. Cette architecture était souvent accompagnée d'une végétation exotique, palmier, lagerstroemia,.... témoignant de l'activité des pépiniéristes de Bergerac.

Les années suivantes, la construction du Palais de Justice à l'angle de la rue du Marché et de la rue Neuve d'Argenson, puis la construction du Lycée Henri IV, de la caserne Chanzy, de la première gare et de l'Hôpital Samuel Pozzi achèvent de déplacer l'activité dans la « ville haute » peuplée par les catégories les plus aisées où les propriétaires investissent dans de belles demeures.

L'arrivée du chemin de fer marque également le début de l'architecture de fer avec notamment, le pont des Gilets par Gustave Eiffel et la halle du marché construite en place et lieu de l'ancienne halle aux grains dans le style Baltard. **Malgré les apparences modernes de ce nouveau Bergerac, la structure socioprofessionnelle de la population à la fin du siècle évolue peu.**



Port de Bergerac – L'arrivée du chemin de fer marquera le déclin du port
(Carte postale 1900 - extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



La ville XIXème : Jardin Public
(Dessin à la plume extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



Jusqu'en 1950 : une ville commerciale dynamique

Dans la première moitié du 20^{ème} siècle, les tendances amorcées au siècle précédent se confirment. La ville s'étend au Nord le long des principaux axes de circulation au détriment de la ville portuaire.

Le **centre commercial** se développe **autour des places de marchés**. Témoins de ce dynamisme des échanges, six **banques** et une **chambre de commerce** s'implantent à Bergerac au début du 20^{ème} siècle.

Par contre, **l'activité industrielle reste marginale et la ville accueille moins d'habitants (11000 habitants en 1911) que la campagne voisine n'en perd.**

L'activité de la ville reste essentiellement liée à l'agriculture et à la viticulture.

Apparaît alors une architecture inspirée des modèles parisiens :

- **les façades des immeubles des rues Neuve, Gambetta, Sainte-Catherine, du Marché, dans le style art nouveau,**
- **les halles métalliques place Malbec, inspirées de celles de Baltard,**
- **une copie des grands magasins pour les Galeries Modernes (1889),**
- **les kiosques des jardins publics et des principales rues de la ville,**
- **les établissements financiers (BNP, CCI), le bâtiment de la sécurité sociale à l'architecture art déco.**

Cette architecture très caractéristique d'une période riche de Bergerac doit être conservée au même titre que celle de la ville plus ancienne de la ville médiévale..

En 1904, l'hôtel de ville quitte la place Malbec pour s'installer rue Neuve d'Argenson. Le Petit Séminaire quitte le quartier Saint-Jacques pour s'installer dans de nouveaux bâtiments route de Périgueux.

En 1915, l'implantation dans la plaine de Bergerac d'une importante fabrique de poudre entraîna une forte augmentation de population jusqu'en 1920.

Les lotissements qui furent alors tracés à l'Ouest entre la rue Aristide Briand et la Dordogne, le long du boulevard Beausoleil, à l'Est vers Campréal et Piquecailloux et au Nord vers le pont de la Peyre, ont constitué jusque dans les années 1950 les zones d'extension pavillonnaires de la ville.

Entre les deux guerres, si la ville change peu, elle est modernisée: généralisation de l'électricité, **goudronnage des rues**, mise en service de **15 bornes fontaines d'eau potable**, et enfin aménagement après son acquisition en 1929 par la commune du **jardin public Perdoux**.

Des cafés prospèrent près des sites d'activités culturelles: la place Gambetta, le jardin public (l'ancien jardin des Carmes). **Certaines de ces devantures sont encore en place aujourd'hui et doivent être conservées.**

Durant la seconde guerre mondiale, l'architecture de la ville de Bergerac souffre peu des combats contrairement aux bourgs voisins de Mouleydier et de Pressignac.

Le bouleversement urbain des années d'après guerre

Dès 1945,

de nouveaux types de construction à l'architecture très caractéristiques apparaissent à Bergerac: **les complexes cinématographiques**. On relève le Florida, rue Pozzi, le Tortoni, le Cyrano, l'Odéon, le Club.

Seuls subsistent aujourd'hui le Florida et le Cyrano, fortement modifiés (Cyrano) ou ayant changé de destination (Florida, transformé en salle de concert le Rocksane).

Dès 1952,

un **plan de développement urbain** est mis à l'étude pour permettre à la commune d'absorber la population nouvelle qui s'y implante.

Ce schéma va permettre le **développement pavillonnaire de la ville** mais aussi **l'implantation de près de 800 logements locatifs** rive gauche au lieu dit de Naillac et rive droite au lieu dit la Catte.

De nombreux projets de lotissements modifièrent la **périphérie de Bergerac** qui perdit alors son caractère rural.

En centre ville,

l'opération la plus marquante a été la **restructuration du quartier des Frères Prêcheurs**, qui aboutit **entre 1965 et 1970** à la **construction d'un ensemble de logements collectifs**, véritable opération d'urbanisme moderne formant une entrée dans le centre ville de Bergerac.

La ville aujourd'hui Bergerac dans la dynamique de l'agglomération bergeracoise,

Le développement de la périphérie de Bergerac et l'implantation de multiples activités artisanales et commerciales hors du centre, ont conduit ces 20 dernières années à une désaffection progressive du centre historique.

De nombreux logements, vétustes, sont vacants d'autant que dans certains cas les accès aux étages ont été supprimés par l'aménagement des locaux commerciaux du rez-de-chaussée.

Ce départ de population conduit également à la désaffection progressive du commerce de centre ville.

Les nouvelles orientations de la commune tendent à remédier à cet état de fait en ramenant des habitants en centre ville.

Depuis 1999, l'aire urbaine de Bergerac a augmenté spatialement de près de 50%.

Ce processus de dispersion urbaine tient essentiellement à l'élargissement de l'aire d'influence du pôle urbain de Bergerac sur les communes voisines.

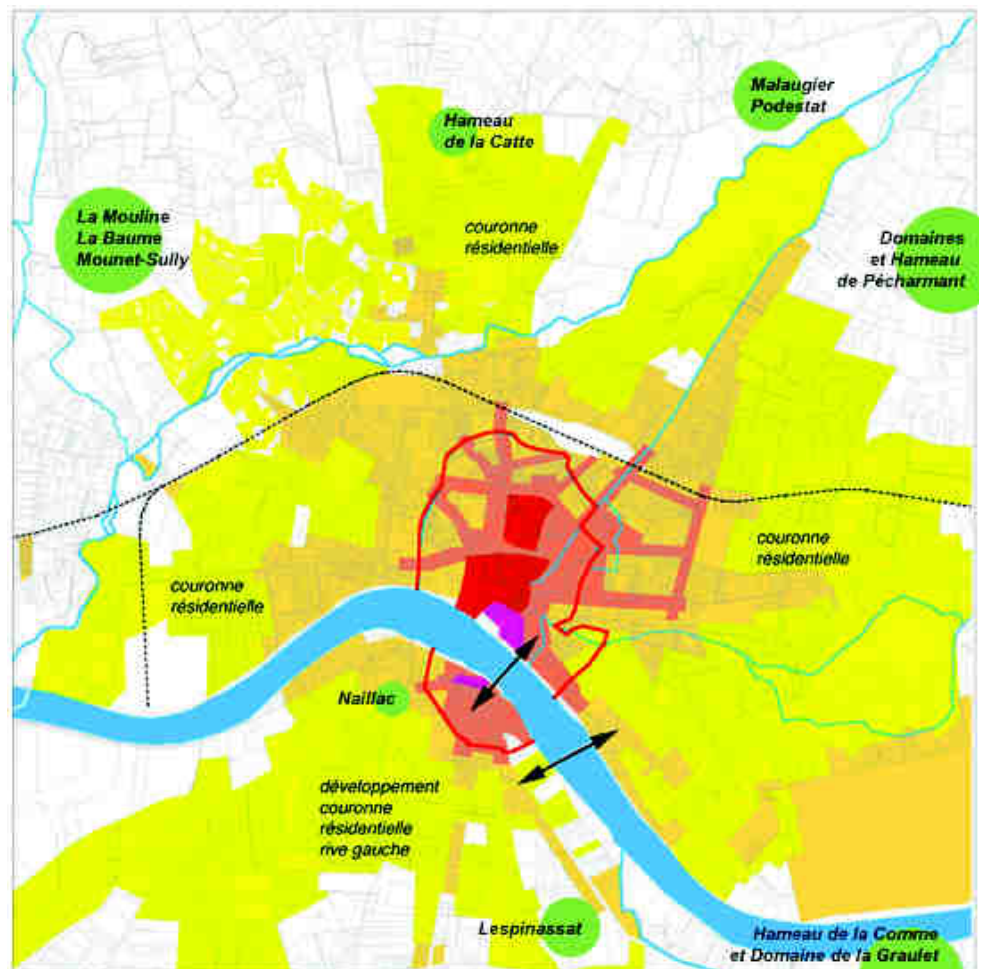
L'aire urbaine de Bergerac représente un bassin de population de près de 73 000 habitants répartis sur 59 communes de la Dordogne et de la Gironde.

Le phénomène de périurbanisation est en voie de stabilisation.

Dans cette nouvelle agglomération, la ville centre et son cœur historique, est plus que jamais destinée à être un cœur de vie, un repère urbain, un pôle administratif, culturel et économique pour le territoire bergeracois.

Les domaines et hameaux situés en périphérie de la ville apparaissent séparés de la ville ancienne par le développement d'une couronne résidentielle sans enjeu patrimonial.

*Bergerac aujourd'hui - Phases de développement de la ville
(Carte : C. Gubala)*



Localisation des anciens édifices religieux et laïcs
(Carte : Yann Laborie. Extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



BERGERAC

Topographie de la ville en 1830

Localisation des anciens édifices religieux et laïcs

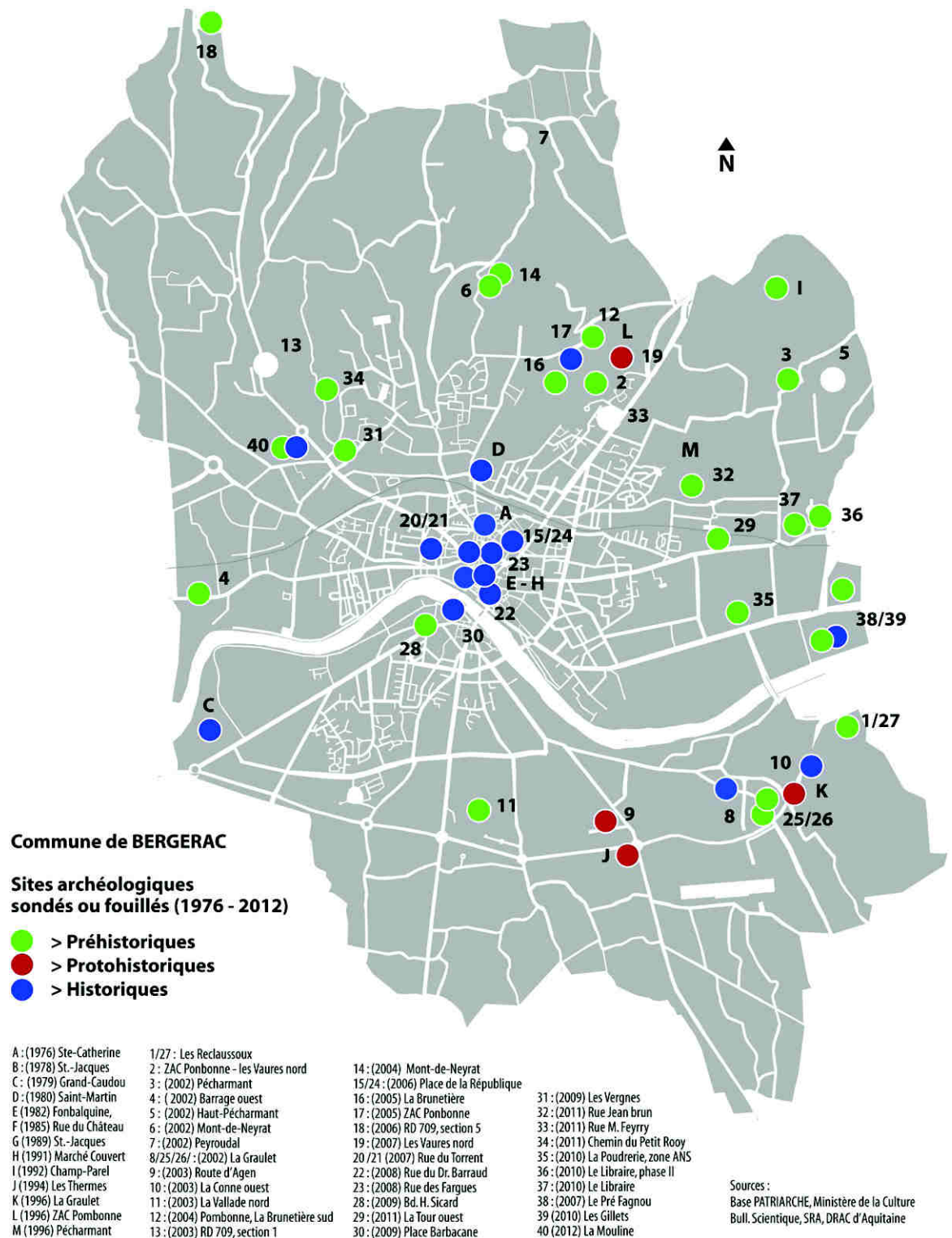
- 1 - Consulat de Malbec (Mairie en 1830)
- 2 - Emplacement de l'ancien château de Bergerac
- 3 - Eglise Saint-Jacques
- 4 - Eglise N.-D. du Château
- 5 - Emplacement de l'ancienne église Sainte-Catherine
- 6 - Emplacement de l'ancien Hôpital du Saint-Esprit
- 7 - Ancien couvent des Récollets
- 8 - Ancien couvent des Carmes (Palais de Justice en 1830)
- 9 - Ancien couvent des Cordeliers
- 10 - Ancien couvent des Frères Prêcheurs (Sous-Préfecture en 1830)
- 11 - Ancien Hôpital de la Ville
- 12 - Ancien couvent des Filles de la Foi (Hôpital en 1830)
- 13 - Petite Mission (Séminaire)
- 14 - Emplacement de l'ancien Temple de l'Eglise Réformée
- 15 - Ancien couvent de la Miséricorde
- 16 - Eglise de la Madeleine
- 17 - Port de Cadouin
- 18 - Port de Parditte
- 19 - Port de la Pelouse
- 20 - Ancien pont de Dordogne
- 21 - Pont construit en 1825
- 22 - Canal du Caudéau

- Tracé des anciens remparts de la ville
- Jardin
- Champ
- Vigne
- Friche

A1.4 - Témoignages archéologiques

Les témoignages archéologiques cartographiés par le service régional d'archéologie témoignent d'un territoire occupé et approvisé par l'Homme depuis le paléolithique.

Cartographie du Service Régional de l'Archéologie
(Document extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



A1.5 - Patrimoine historique et urbain : Une synthèse des enjeux de protection et de mise en valeur

Jusqu'à la période moderne, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle même. La forme urbaine dont Bergerac a hérité est un élément de lisibilité de l'histoire de la ville, des ambiances spécifiques (vestiges archéologiques, tracés, voirie, gabarits bâtis et parcellaire, implantation de la ville dans un site et un relief dont elle a su tirer le meilleur parti).

La forme urbaine est un élément du patrimoine au même titre que l'architecture des bâtiments.

Parmi les thématiques et enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine urbain notons :

Les témoignages archéologiques

L'ambiance médiévale de la Ville intra-muros

Tracés urbains et espaces publics
Densité et formes bâties
Alignements

Le rapport de la Ville avec la Dordogne, les ruisseaux et le Port

Aménagements portuaires et cales
Berges de la Dordogne, berges urbaines, berges naturelles
L'eau dans la ville : les canaux, les moulins, les fontaines et lavoirs.

L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

Rive droite : Une ville dense, bourgeoise et commerciale, s'échelonne sur les pentes
Rive gauche : Le faubourg se concentre autour du pont, des berges naturelles

L'ambiance particulière des quartiers de faubourgs et la ville du XIX^{ème} siècle

Les anciens faubourgs médiévaux : Sainte Catherine et Saint Martin
La ville XIX^{ème} qui se développe au nord, vers la Gare avec des tracés urbains réguliers et des alignements homogènes.

L'urbanisme du XX^{ème} siècle

Les quartiers résidentiels construits dans l'entre-deux guerres

L'opération de restructuration du quartier des Frères Prêcheurs

Le devenir des anciens quartiers artisanaux comme celui du Foirail

Le devenir des sites témoins de l'histoire industrielle de la ville : Ancienne manufacture des tabacs, la Poudrerie, l'ESCAT.

A2 – Patrimoine architectural

L'histoire de la ville de Bergerac se traduit par une sédimentation de tracés urbains et d'architectures.

L'architecture du centre ancien de Bergerac n'est donc pas homogène mais trouve sa cohérence par la manière dont les immeubles s'implantent les uns par rapport aux autres, tiennent compte des gabarits et principes d'implantation environnants, établissent un dialogue, se répondent.

Place Pelissière (photographie : C. Gubala)



On y trouve à part égale, une architecture en pans de bois, des immeubles en moellons enduits et des immeubles en pierre de taille.

Les immeubles les plus anciens, correspondent à une architecture de type toulousaine, usant de la brique pour la structure comme pour le décor.

Peu de vestiges sont conservés de cette époque.

Toutefois, en cas de découverte fortuite à l'intérieur des îlots, ces rares témoins devront être conservés et restaurés.

Plusieurs bâtiments ou édifices sont classés ou inscrits au titre des monuments historiques.

D'autres bâtiments ont été identifiés comme remarquables ou participant à la qualité urbaine de la ville.

A2.1 – Typologies et époques

L'ensemble des typologies architecturales identifiées participe du paysage urbain bergeracois, de sa diversité (époques et typologies) et de sa cohérence (principes d'implantation, gabarits, densité) :

- Bâtiments datant d'avant l'époque classique,
- Bâtiments datant de l'époque classique,
- Immeubles datant du XIXème siècle,
- Immeubles du début du XXème siècle.

Deux modes constructifs sont identifiables :

- Immeubles à pans de bois ou colombages.
- Immeubles en maçonnerie.

dont la plupart sont dédiés à l'habitat :

- Maisons et immeubles de ville,
- Maisons bourgeoises,
- Hôtels particuliers,
- Immeubles de rapport

Un classement des typologies particulières permet de définir les constructions à partir de leur destination :

- Architecture publique ou religieuse
- Architecture commerciale et institutionnelle,
- Architecture utilitaire, industrielle ou portuaire.
- Les maisons semi-rurales des bords de la Dordogne
- les maisons pavillons des années 1920 à 1940 dits « Loi Loucheur »
- Les maisons des années 1950 à 1960 sur les bords de la Dordogne
- Les immeubles du boulevard Jean-Moulin : un grand ensemble dans la ville
- La maison Pic : un patrimoine moderne
- L'immeuble Résidence des Etudiants : un patrimoine post-moderne
- Les vitrines commerciales

A2.2 - L'architecture en pans de bois dite à colombage

Avant l'époque classique

Au moyen-âge,

Le pan de bois a remplacé peu à peu l'usage de la brique.

Ces maisons datent pour la plupart des XIV^{ème}, XV^{ème} et XVI^{ème} siècles.

Un grand nombre est conservé dans la partie centrale de la ville et dans une moindre mesure dans les anciens faubourgs de Sainte Catherine et de la Madeleine.

Elles avaient comme caractéristiques d'être composées d'un rez-de-chaussée maçonné (en pierre de taille ou en moellons enduits) surmonté d'un à trois niveaux en pan de bois.

Le rez-de-chaussée était généralement voué à l'activité artisanale ou commerciale.

En découlaient des dispositions particulières: une ou plusieurs très grandes ouvertures de forme variée (arc en plein cintre, arc brisé, arc surbaissé) et deux accès distincts, l'un propre au commerce et l'autre traversant l'immeuble pour rejoindre un escalier à vis extérieur et une galerie distribuant les étages supérieurs voués à l'habitation.

Les murs mitoyens sont édifiés en maçonnerie jusque dans les combles.

Les étages en pans de bois.

Les niveaux bâtis en pan de bois sont le plus souvent édifiés en encorbellement au-dessus du rez-de-chaussée, portés par des solives perpendiculaires à la voie, surmontées par une sablière portant la façade des étages supérieurs.

Le pan de bois médiéval est composé de travées verticales régulières, plus hautes que larges, contreventées de façon dense et régulière dans le plan de la façade.

Ce contreventement réalisé soit à l'aide de croix de Saint-André soit de simples écharpes forme un décor géométrique sur la façade.

Les baies sont également réparties régulièrement sur la façade. Elles occupent l'espace compris entre deux éléments de structure verticale. L'allège est contreventée par une croix de Saint-André et l'appui est traité à l'aide d'une pièce en saillie plus ou moins moulurée suivant la richesse des commanditaires. Les baies sont recoupées de manière à former des travées verticales par un meneau (pièce verticale) et une traverse (pièce horizontale). L'emplacement des traverses et des meneaux, même s'ils ont disparu, est généralement encore lisible dans les éléments de la structure.

Le toit des maisons les plus anciennes était à pignon sur rue, avec une charpente à très forte pente, couverte soit en ardoises, soit en tuiles plates de petit moule.

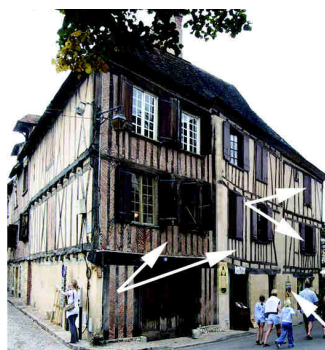
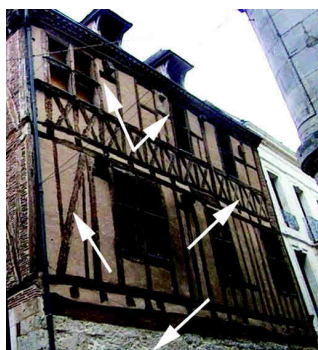
Rares sont les immeubles ayant conservé ces dispositifs. A partir du XVII^{ème} siècle, les charpentes ont été le plus souvent rebâties de manière à créer des pignons mitoyens. La forme des toits varie : toiture à forte pente couverte en tuiles plates ou en ardoises, toiture à faible pente couverte en tuiles canal, comble brisé avec une partie supérieure couverte en tuiles canal et une partie inférieure couverte en tuiles plates. Toutes les couvertures à forte pente, avec murs gouttereaux sur rue sont dotées en partie basse d'un adoucissement de la pente appelé coyau. La liaison de la façade et de la couverture est traitée soit à l'aide d'un fort débord de toit soit à l'aide d'une génoise. Le pan de bois est rarement sculpté mais le plus souvent au moins les encadrements des baies sont chanfreinés.

Côté cour, la distribution d'origine des étages supérieurs se faisait à l'aide d'un escalier à vis en bois et de galeries courant le long des façades. Les garde-corps anciens sont réalisés à l'aide de balustres en bois tourné. Lors de la modernisation des immeubles à partir du XVII^{ème} siècle, des escaliers ont été aménagés à l'intérieur des immeubles. Plus tard (au XX^{ème} siècle surtout), les accès indépendants aux commerces et aux étages ont été supprimés pour donner la priorité à l'espace commercial. Le pan de bois constituant ces immeubles était à l'origine apparent. Entre les éléments de structure, l'espace était rempli par un torchis enduit et badigeonné ou par un jeu de briquettes très soigneusement disposées. Le pan de bois pouvait également être protégé par un badigeon de chaux, additionné d'ocres.

Rue Saint-Clar : Exemple de maison à colombages.
(photographie : C. Gubala)



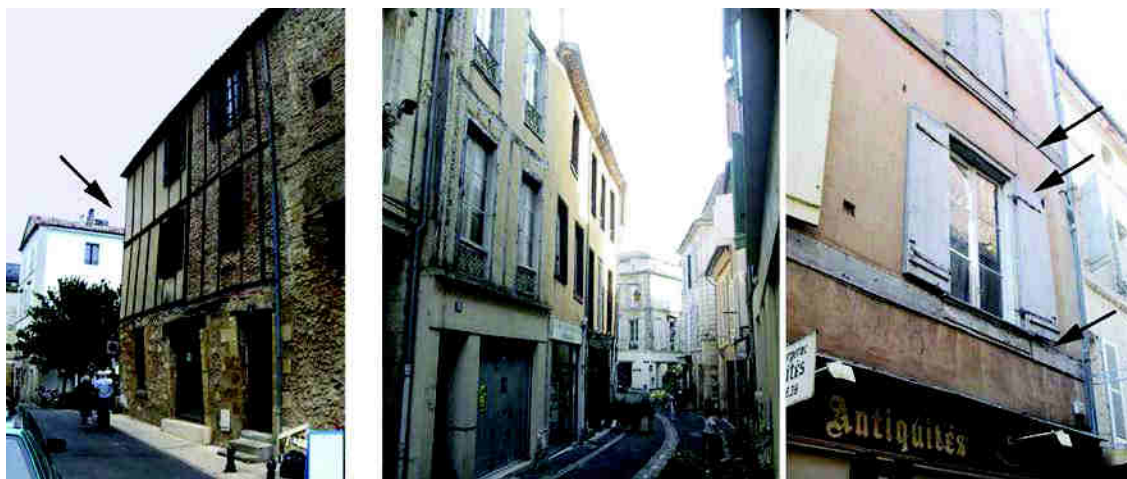
Immeuble à l'angle de la Grand'route et de la rue Bourbarraud
Immeuble rue des Mazeaux, Immeuble de la rue de l'Ancien Pont
Détail d'encorbellement, immeuble à l'angle de la rue des Fontaines et de la rue des Fargues
(photographies : C. Gubala)



Exemples de galeries desservant les étages. Immeubles de la rue des Fontaines.
(photographies : C. Gubala)



Les façades à pans de bois étaient enduites afin de protéger les matériaux formant la structure (bois, remplissage en torchis ou autres matériaux non nobles).
Exemples d'Immeubles de la rue d'Albret et de la rue des Fontaines.
(photographies : C. Gubala)



Le pan de bois à la Renaissance

Varie peu de celui du moyen-âge. En effet, cette époque se distingue surtout de la précédente par l'apparition d'immeubles bâtis entièrement en pierre, avec un décor très spécifique en moyen relief, alors très en vogue. Ces décors sont parfois transposés pour le décor des éléments du pan de bois, dans les immeubles les plus riches. Par contre, les galeries s'ornent de jeux d'arcades jusqu'ici inconnus.

A partir du XVIII^{ème} siècle et surtout du XIX^{ème} siècle,

Les décors des immeubles médiévaux en bois ont été modernisés pour imiter celui des immeubles en pierre bâtis à la même époque. Le pan de bois a été recouvert d'un enduit avec parfois apport d'un décor de stuc en saillie et adjonction d'une corniche ou d'une génoise. Les baies à croisée ont été supprimées au profit de plus grandes ouvertures. Les menuiseries à vitraux avec volets intérieurs ont peu à peu été remplacées par des châssis à petits bois ouvrant à la française. Au XVIII^{ème} siècle, l'usage des carreaux d'une taille voisine de 30 cm de large pour 45 cm de hauteur s'est généralisé pour devenir systématique au XIX^{ème} et au début du XX^{ème} siècle.

Détails

Baies à croisée, caractéristiques des immeubles les plus anciens (la Vielle Auberge)

Grandes ouvertures et volets : traces de la modernisation des immeubles (rue des Fontaines)

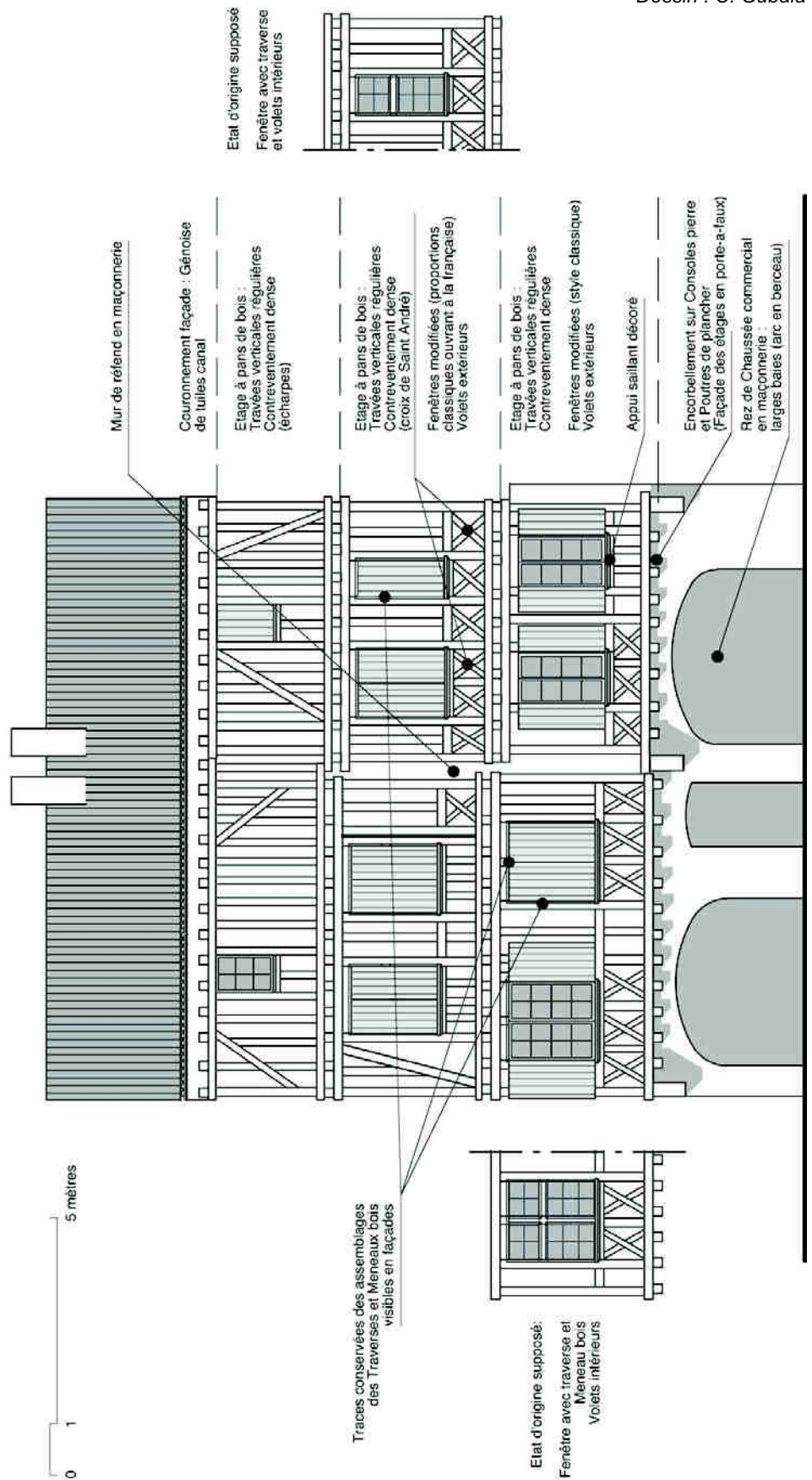
Exemple de décors sculptés

(photographies : C. Gubala)



**Exemple de maisons à colombages datant de la Renaissance.
Immeubles sis rue des Fontaines**

Dessin : C. Gubala



A l'époque classique,

S'il devient plus rare, le pan de bois est encore utilisé dans l'architecture courante. Il diffère de celui du moyen-âge dans le sens où les progrès de la connaissance en matière de contreventement et d'assemblage du bois permettent de limiter les éléments apparents de contreventement.

L'immeuble est toujours constitué d'un rez-de-chaussée maçonné surmonté de plusieurs niveaux bâtis en pan de bois mais sans encorbellement.

Le dessin du pan de bois est très régulier, essentiellement vertical avec peu d'éléments transversaux. Par contre, le contreventement est assuré dans le plan horizontal (dans les planchers) et perpendiculairement à la voie.

Les baies réparties régulièrement dans la façade, sont de proportion nettement verticale, dotées de menuiseries ouvrant à la française avec suivant l'époque des petits carreaux carrés ou des carreaux de format plus allongés. Les volets peuvent être intérieurs comme extérieurs.

Les espaces compris entre les éléments de structure sont comblés en torchis enduit et badigeonné ou en briquettes très soigneusement disposées. Les éléments de structure peuvent être également badigeonnés afin de limiter le contraste entre remplissage et structure.

Au XVIII^{ème} siècle, il devient courant de réaliser des décors en enduit sur la structure en imitant la modénature des immeubles en pierre. Dans ces cas, le décor fait partie intégrante de l'immeuble et il est aberrant de le détruire pour dégager le pan de bois.

La distribution des immeubles change elle aussi. Les escaliers sont inclus dans l'épaisseur de l'immeuble même si le principe de la galerie de distribution ne disparaît pas.

Au XIX^{ème} siècle,

Le pan de bois est encore utilisé mais pour la construction des annexes des exhaussements ou celle de bâtiments très économiques. Il ne correspond alors qu'à une méthode pour bâtir à peu de frais la structure d'un immeuble.

Les bois sont le plus souvent de faible section et de qualité médiocre. Le remplissage est réalisé soit en torchis soit en briques creuses. Dans tous les cas, ce pan de bois ne doit pas être apparent. Un enduit était rapporté en surface simulant le décor des immeubles maçonnés.

Le rez-de-chaussée n'est plus identifié dans le traitement de la façade. Les travées de baies sont disposées régulièrement en façade et les ouvertures de proportions verticales sont soulignées par des encadrements moulurés en bois recouvert de stuc. Elles sont le plus souvent dotées de persiennes extérieures ajourées. Des génoises ou des corniches couronnent les façades.

L'immeuble est distribué par un accès indépendant vers les étages et par un escalier intérieur. Le commerce est en tout point identique à ceux des autres immeubles du XIX^{ème} siècle en maçonnerie. Seule l'épaisseur des ébrasements des baies aux niveaux supérieurs peut trahir la nature de la structure de ces immeubles. Ils doivent dans tous les cas conservés le décor d'enduit qui les orne.

L'usage de la maçonnerie en façade devient courant *au moyen-âge* notamment pour la construction des demeures les plus riches et des bâtiments publics.

Le rez-de-chaussée des immeubles à pan de bois peut être construit soit en moellons, soit en pierre de taille de grand appareil. Le décor sculpté y est rare, par contre les encadrements de baie sont soulignés par des profils souvent chanfreinés.

A2.3 - L'architecture en maçonnerie de pierre

A2.3.1 - La construction d'immeubles complets en maçonnerie de pierre, et surtout des hôtels particuliers, devient courante à partir de la Renaissance.

Avant l'époque classique,

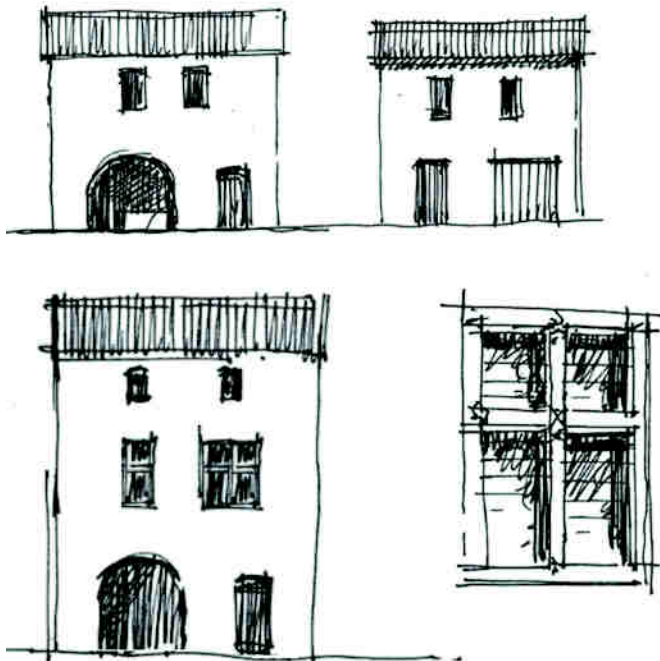
La pierre y est utilisée sous forme taillée en appareil régulier.

Les édifices sont caractérisés par des façades dominées par les parties pleines et des percements de dimensions limitées.

Dans les immeubles les plus anciens, des fenêtres à meneaux peuvent subsister (traces ou fenêtres conservées).

Les maisons de ville abritant une activité d'artisanat ou de commerce disposaient d'une vitrine, l'échoppe, dont les traces sont encore visibles.

A la différence des bâtiments classiques, les façades ne sont pas rythmées par des baies régulièrement percées formant des travées verticales ordonnancées.



A Bergerac, parmi les immeubles représentatifs de cette période nous citerons :

- L'Ostal, vieille bâtisse du XIV^{ème} siècle située rue d'Albret. Elle témoigne de l'architecture bourgeoise qui s'est développée à partir de 1250.

- La Maison dite « La Vieille Auberge », Monument Historique, située rue des Fontaines était la demeure d'un riche marchand.

- La Maison Payrarède, Monument Historique, située rue l'Ancien Pont, construite par Mathurin Payrarède au début du XVII^{ème} siècle est caractéristique du passage de la renaissance au classicisme.

Au XVII^{ème} siècle le rez-de-chaussée abritait des boutiques de drapier et des écuries. L'habitat se situait dans les étages.

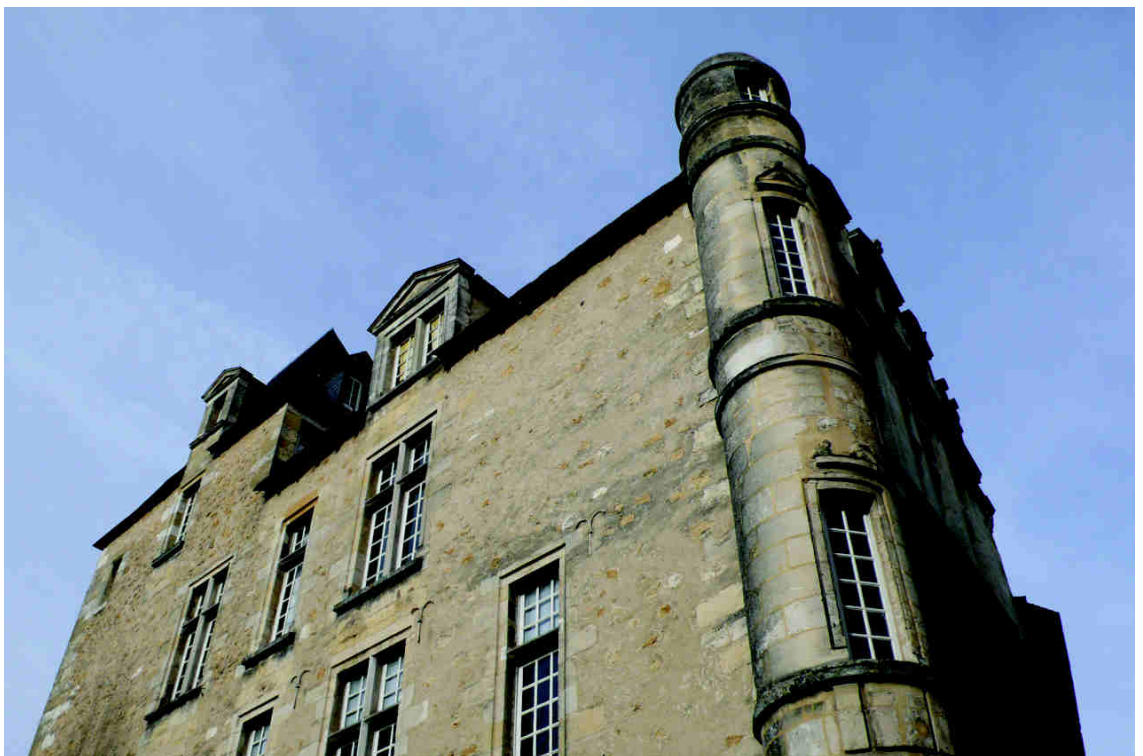
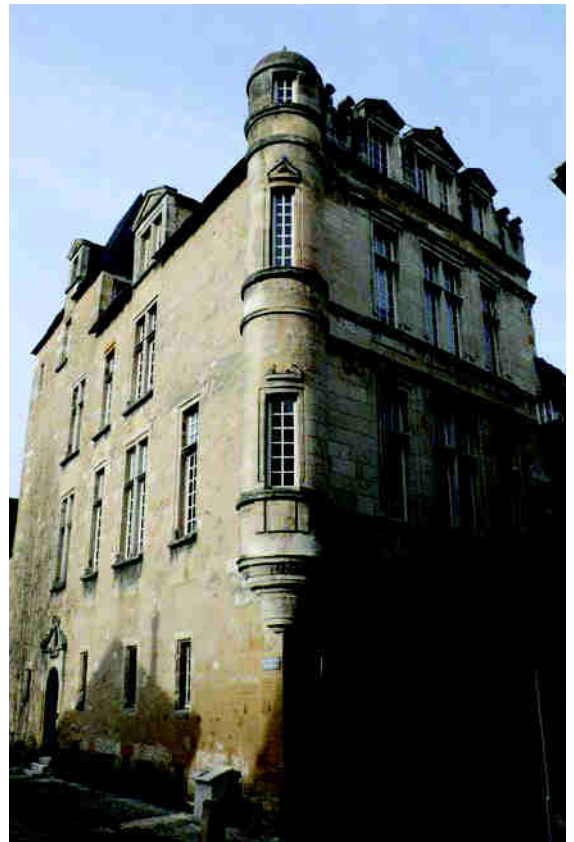
Le bâtiment accueille aujourd'hui le Musée du Tabac.

- Le château de Lespinassat, Monument Historique, est une gentilhommière construite pour la plus grande partie au XVII^{ème} siècle.

La Vieille Auberge,



Maison Peyrarède
(photographies : C. Gubala)

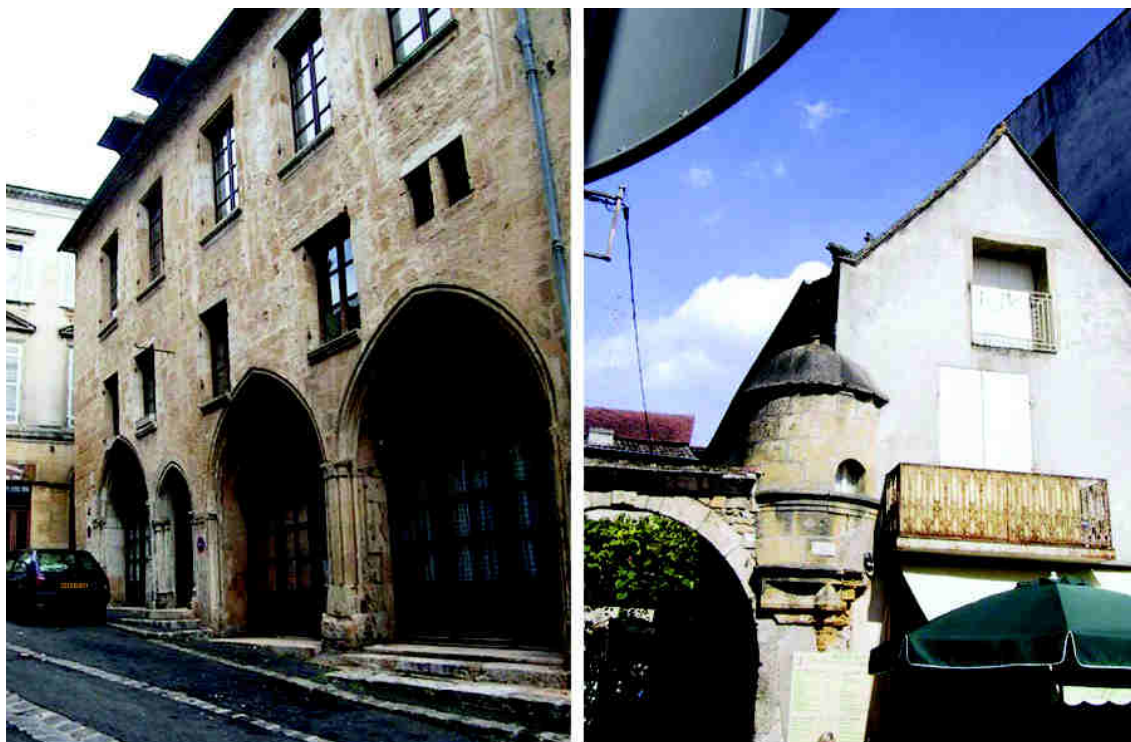


Autres exemples d'immeubles en maçonnerie datant d'avant la période classique.

Immeuble de la rue des Fontaines avec arcades témoignant de l'existence d'une échoppe.

Immeuble situé place Louis de la Bardonnie (Marché Couvert).

(photographies : C. Gubala)



Détails :

Baies à croisée caractéristiques des immeubles de la Renaissance

(immeubles rue Saint Jâmes et rue des Fontaines)

Vestige d'une baie gothique (immeuble de la rue des Fontaines)

Arcades témoignant de l'existence d'une échoppe (immeuble de la rue des Fontaines).

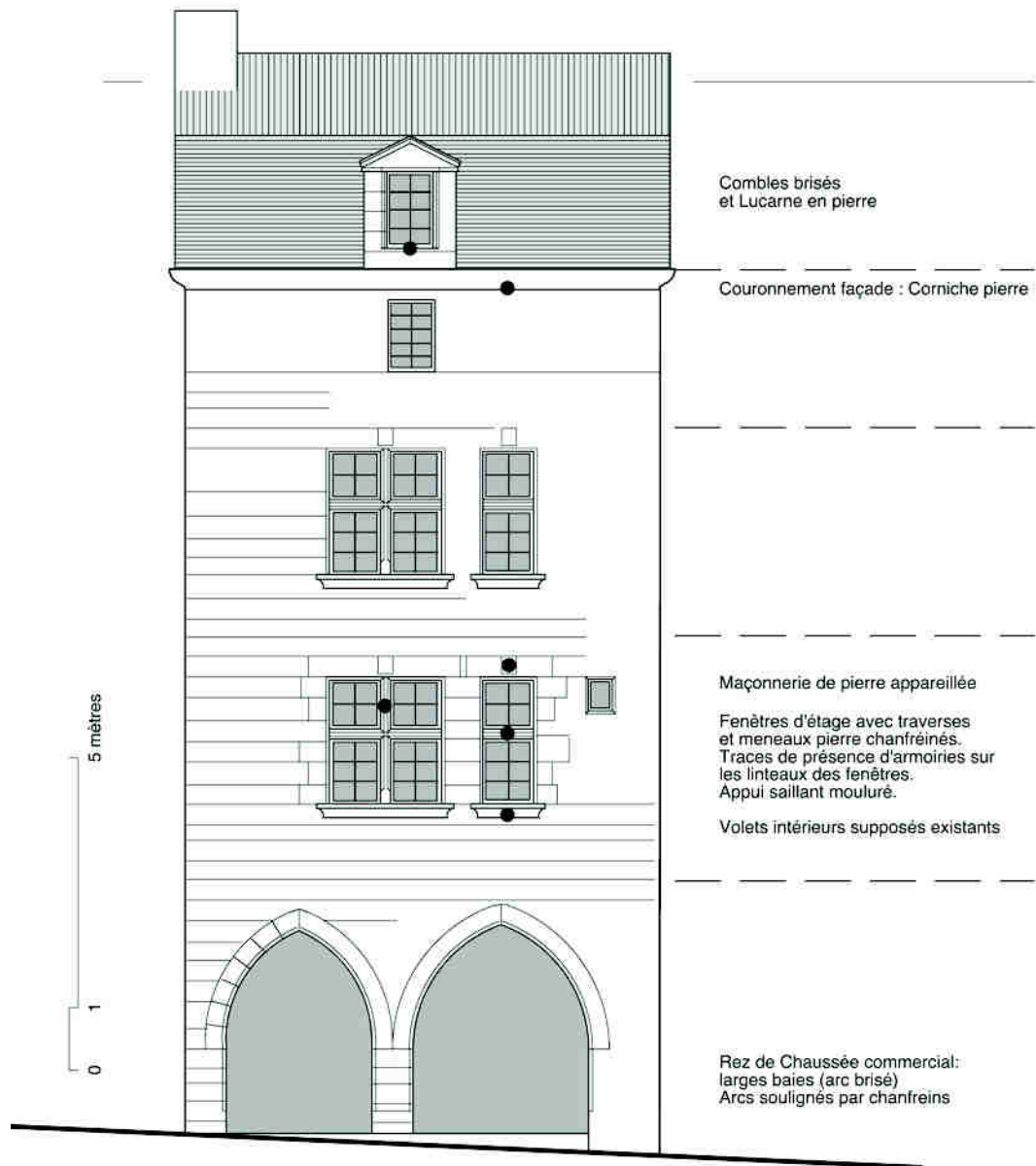
(photographies : C. Gubala)



Exemple de d'immeuble en pierre datant de la période renaissance

Immeuble sis rue Saint Jâmes

Dessin : C. Gubala



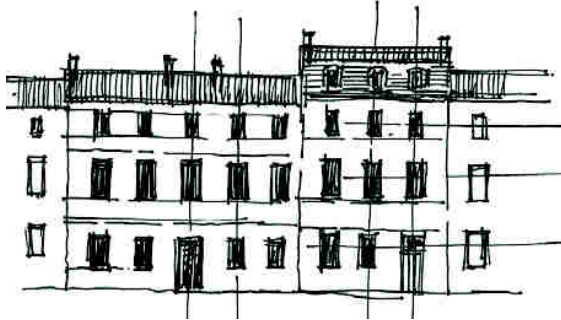
A2.3.2 - De nombreux immeubles en maçonnerie datent du 18^{ème} et du 19^{ème} siècle.

A l'époque classique

Au 18^{ème} siècle, le décor sculpté est peu saillant.

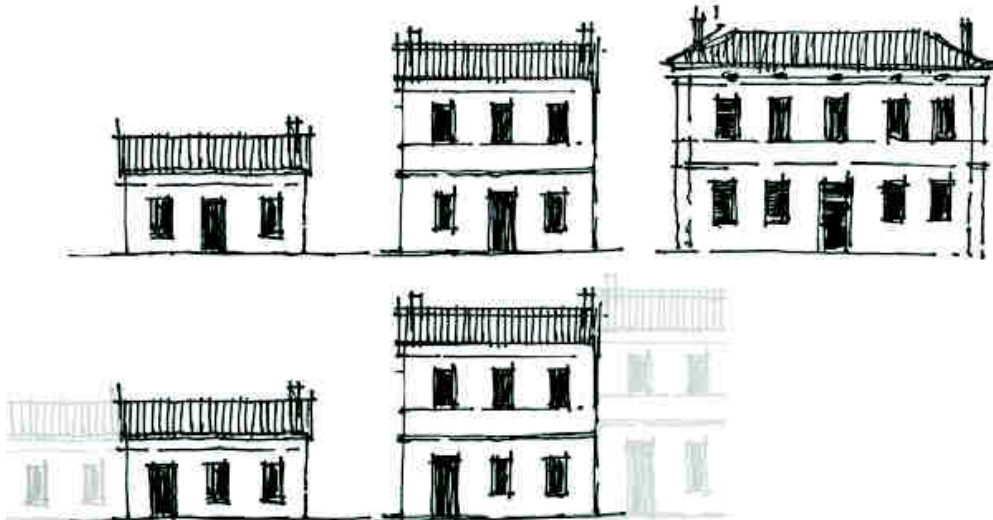
Les encadrements de portes sont les éléments traités avec le plus de relief.

Les façades sont composées de travées verticales d'ouvertures, soulignées par des encadrements en pierre de taille moulurée.



Selon les cas les façades sont pourvues d'éléments ornementaux plus ou moins sophistiqués (traitement de la modénature de la façade, encadrement des portes, portes cochères et fenêtres, traitement des balcons, corniche).

Les immeubles abritant une activité de commerce disposaient d'une vitrine inscrite dans la composition de la façade maçonnée ou disposée en applique et respectant le rythme général de composition de la façade.



Les baies de proportion verticale sont dotées de persiennes ou de volets intérieurs. Elles peuvent être cintrées ou à linteau droit. Les menuiseries à petit bois, ouvrant à la française, participent au dessin de la façade.

Des corniches ou des génoises assurent la liaison entre couverture et façade. Le toit peut être à forte pente, à comble brisé ou à faible pente, mais toujours couvert en tuiles plates ou canal.

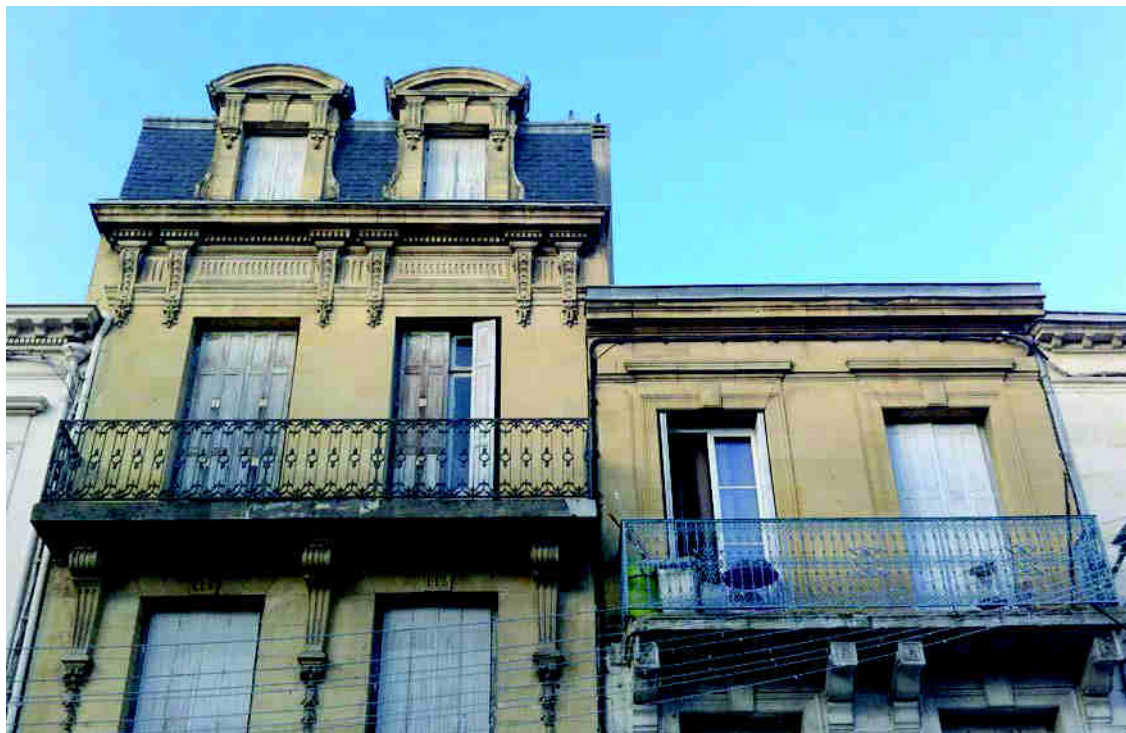
Les immeubles les plus riches sont construits en pierre d'appareil, mais le plus souvent ils sont bâtis en moellons enduits. Seuls les éléments moulurés des encadrements de baie, les décors verticaux (chaînes d'angle ou harpes) et les éléments de modénature horizontaux (bandeaux d'étage et corniche) sont réalisés en pierre de taille.

Dans tous les cas, l'enduit de façade sert à mettre en valeur le dessin de l'architecture de l'immeuble et doit être conservé.

Immeubles datant de l'époque classique ou néo-classique

Rue de la Résistance

(photographie : C. Gubala)



Détails :

Immeubles datant de l'époque classique ou néo-classique

Une composition régulière basée sur des travées de fenêtres verticales et régulières.

Ornementation soulignant les fenêtres, portes et éléments constructifs.

(photographies : C. Gubala)



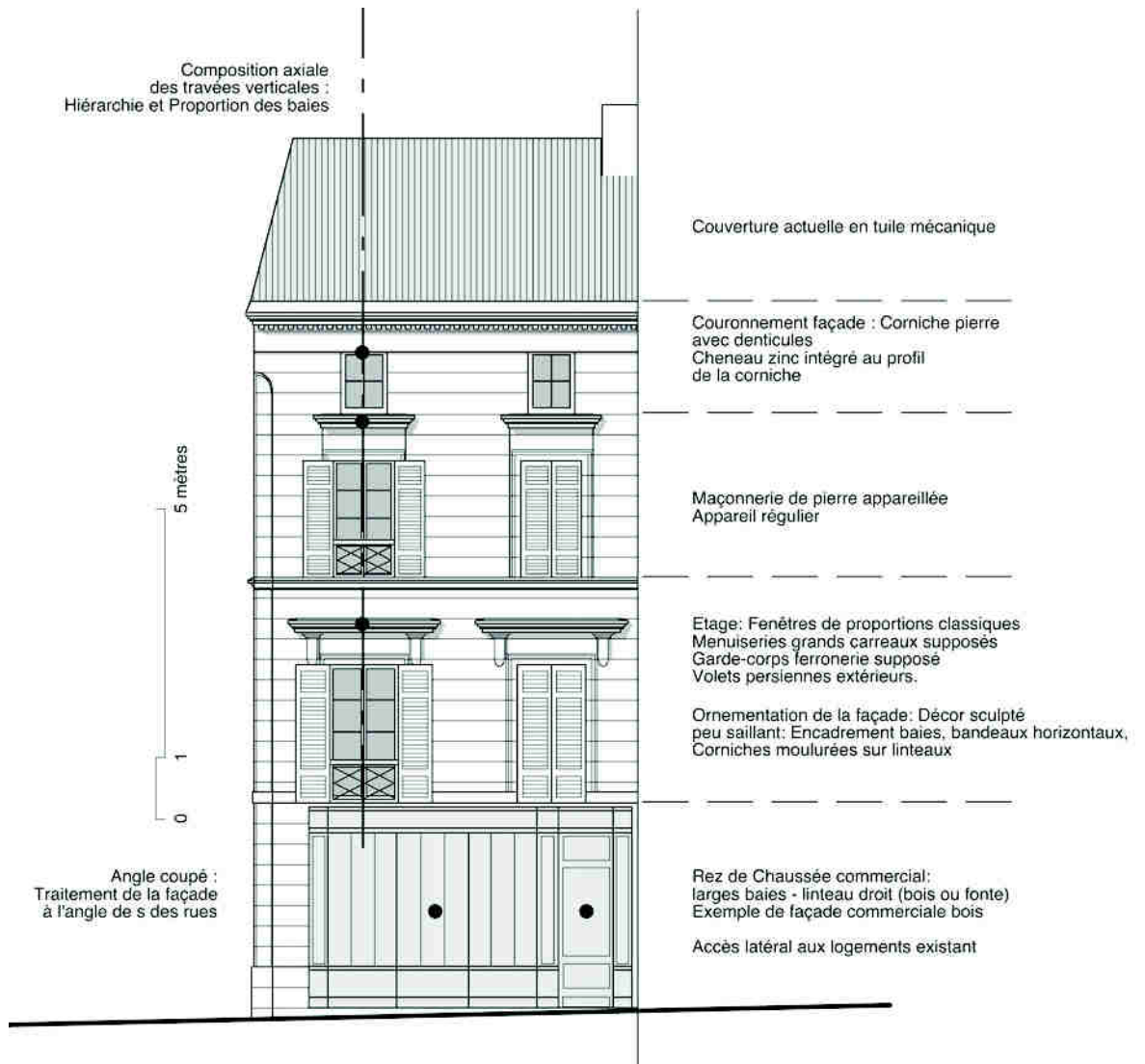
Exemple de d'immeuble en pierre datant de la période classique

Immeuble sis Grand'Rue

Dessin : C. Gubala

La faible largeur de la construction, correspond au parcellaire médiéval de cette partie de la ville. L'immeuble a été construit à l'emplacement d'un immeuble plus ancien ou seule la façade a été reconstruite lors de l'alignement de la rue.

La vitrine commerciale est un modèle de vitrine en applique réalisée en bois. Une typologie utilisée couramment au XIXème siècle et au début XXème.



A2.3.3 - Au 19^{ème} siècle, la richesse de Bergerac favorise la construction de quartiers bourgeois de maisons individuelles et de nombreux immeubles de rapport.

Les maisons individuelles sont bâties suivant une typologie homogène, le plus souvent mitoyennes, édifiées sur une même voie soit toutes en recul par rapport à la voie soit toutes à l'alignement.

Elles ont un gabarit ne dépassant pas un rez-de-chaussée surélevé, surmonté d'un étage et d'un niveau de combles habitables.

Le soubassement est marqué ainsi que les niveaux d'étage par une modénature moulurée classique.

Dans les rues les plus riches, les immeubles sont tous bâtis en pierre d'appareil avec des décors sculptés riches et soignés.

Dans les rues plus simples, seuls les éléments de la modénature sont en pierre de taille et sculptés (encadrements de baies, corniche, bandeaux d'étage, lucarnes, chaînes d'angle, ...), le reste de la façade bâti en moellons est enduit.

Les toits sont le plus souvent à faible pente ou à comble brisé. Ils peuvent allier tuiles plates et tuiles canal ou zinc et tuiles plates.

Les façades sont composées de façon régulière, à l'aide de travées de baies de proportion nettement verticale.

Elles ont pour la plupart trois ou cinq travées: celle du centre étant réservée à la porte. Les menuiseries en bois, à deux vantaux ouvrant à la française et à trois carreaux environ par vantail participent au dessin de l'architecture ainsi que les persiennes. Les portes d'entrée souvent très ouvragées sont également des éléments faisant partie intégrante du dessin des façades.

Ces maisons sont parfois précédées d'un petit jardin bordant la rue. Celui-ci est toujours fermé par un muret bas (environ 1m à 1,20 de hauteur), surmonté d'une grille simple allant jusqu'à 2 m à 2,30 m de hauteur. Ces jardinets sont souvent plantés d'essences rares et exotiques (magnolia, palmiers, ...).

Cette typologie a été reprise dans les rues loties à destination d'un habitat plus populaire dans l'ancien faubourg Saint-Martin. Les constructions reprennent à peu près le style des maisons plus bourgeoises mais le décor est réduit. Les maisons sont à simple rez-de-chaussée, ouvrant directement sur la chaussée. Elles n'ont le plus souvent que deux voire trois travées. Elles sont bâties en pierre de taille ou en maçonnerie de moellons enduits. Leur caractère très simple doit être conservé d'autant qu'il s'agit encore d'un habitat populaire.

Façades Maisons XVIII et XIX :
(Photomontages : C. Gubala)

Des bâtiments construits sur la trame urbaine des anciens faubourgs

**Faubourg Sainte-Catherine
Rue Belzunce :**



**Des nouveaux quartiers – la ville XIXème
Un urbanisme et des architectures qualitatifs**

Boulevard Montaigne



Rue Simounet



Rue du Petit Sol



Les immeubles de rapport que l'on édifie essentiellement dans les quartiers de la Sous-Préfecture, de l'église Notre-Dame, de la gare et dans la rue Neuve d'Argenson, ont également une typologie assez homogène même si elle est moins régulière que celle des maisons individuelles.

Comme pour les maisons individuelles, les façades les plus riches sont édifiées en pierre d'appareil et très travaillées. Les immeubles plus simples sont bâtis en moellons enduits, seule la modénature étant traitée en pierre de taille.

La plupart de ces immeubles sont composés de deux à quatre niveaux surmontant un rez-de-chaussée à vocation commerciale et d'un niveau de combles habitables. Le niveau commercial représente dans la façade une hauteur et demie d'un étage courant. Il est parfois composé d'un niveau ouvert sur la voie et d'un entresol.

L'entrée aux étages habités de l'immeuble est séparée de celle des commerces. Elle peut être au centre si elle est cochère ou latérale. Ces entrées privatives permettent d'individualiser chaque immeuble au niveau de la rue et de faire ainsi percevoir au passant le rythme des parcelles.

Les façades sont composées de travées verticales régulières, chaque niveau étant souligné par un bandeau d'étage en saillie. La liaison entre couverture et façade est assurée par une corniche. Le toit est soit à faible pente soit à comble brisé. Il est couvert de tuiles canal ou de tuiles mécaniques, de zinc ou d'ardoises.

Les encadrements des baies, toujours de proportion verticale, sont également moulurés. Le soubassement marqué est traité en légère saillie. Chaque côté de l'immeuble est souligné par des éléments verticaux, bossages, chaînes d'angle ou simple bandeau.

Les portes d'entrée, lorsqu'elles sont conservées, sont réalisées en bois peint et sont assez travaillées. Elles peuvent ou non être assimilées au dessin de la devanture du magasin qu'elles jouxtent.

Les menuiseries des baies des étages sont à deux vantaux, ouvrant à la française avec au moins un petit bois au tiers supérieur de chaque vantail. Dans les immeubles art nouveau ou néo gothique, ces petits bois peuvent avoir des profils courbes qui interviennent dans le dessin de la façade.

Certains immeubles, dont la modénature est peu travaillée sont dotés de persiennes. Par contre, lorsque le décor de la façade est travaillé, les baies ne sont pas dotées de volets extérieurs.

Le décor sculpté n'est pas rare dans ces immeubles: il peut être d'inspiration classique, gothique (notamment pour les immeubles bâtis à la fin du 19^{ème} siècle), art nouveau ou art déco.

A2.4 – Typologies particulières

A2.4.1 - Architectures publiques ou religieuses

Il s'agit de bâtiments urbains institutionnels et emblématiques. Ces architectures monumentales, datant de différentes périodes, constituent des repères urbains. Ils sont considérés comme des immeubles remarquables.

A Bergerac, nous citerons parmi les bâtiments les plus représentatifs :

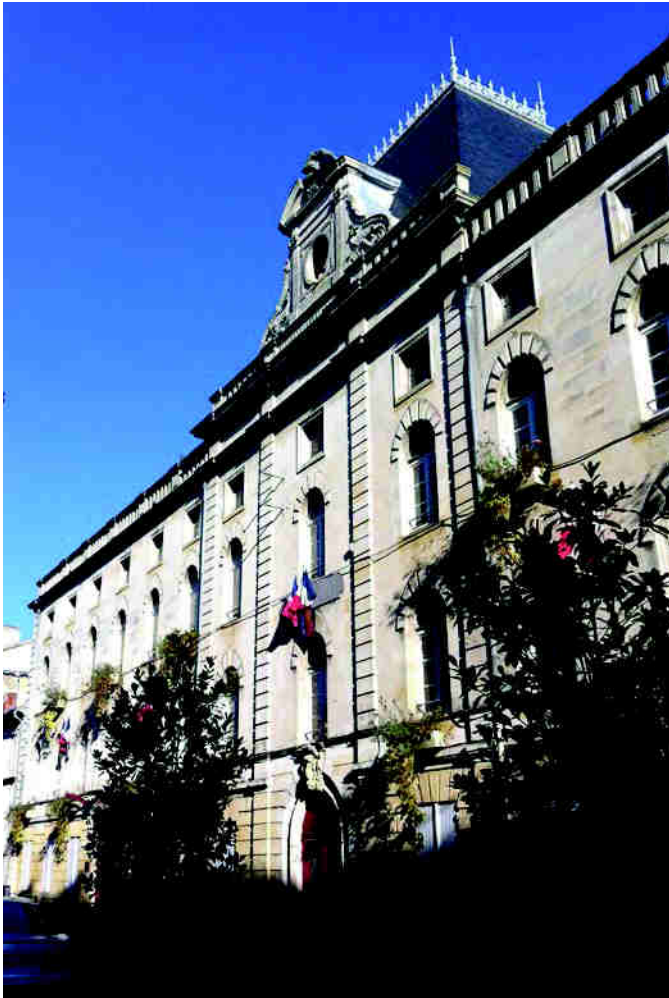
Bâtiments publics néo-classiques

- L'Hôtel de Ville de Bergerac.
- Le palais de Justice.
- Le Collège Henri IV, fondé par Henri IV en 1576, reconstruit au début du XIXème siècle par Paul Abadie.
- Le bâtiment de la Sous-Préfecture.
- Les écoles du centre-ville dites IIIème République

Edifices religieux

- L'église Saint-Jacques, Monument Historique Inscrit, fondée au XIIème siècle par les moines de Saint-Florent de Saumur, installés à Bergerac au prieuré Saint-Martin. L'église Saint-Jacques rappelle le passage par Bergerac d'un des itinéraires de pèlerinage vers Compostelle. L'édifice presque totalement démolé pendant les guerres de religion est reconstruit à partir de 1685 sur les bases romanes
- L'église Notre-Dame, Monument Historique classé, de style néo-gothique a été construite par l'architecte Paul Abadie. L'église est consacrée en 1865.
- L'Ancien séminaire ou petite mission, Monument Historique Inscrit. La mission de Périgueux annexe en 1672 les bénéfices de l'église Saint-Jacques pour créer dix ans plus tard la Petite Mission pour l'éducation des enfants qui se destinaient à l'état ecclésiastique. Le Petit Séminaire fonctionna jusqu'en 1838. Les bâtiments se répartissent autour d'une cour intérieure prolongeant l'église Saint-Jacques.
- Le cloître des Récollets, édifié en 1630. Sa chapelle Notre-Dame du Château consacrée en 1623, est depuis 1797 un temple protestant. Le clocher a disparu en 1870. Il reste dans la cour une partie du cloître.
- Le temple protestant, édifié à la fin du XVIIIème siècle à l'emplacement de l'ancienne chapelle Notre-Dame du Château.

Exemples de l'architecture publique :
L'hôtel de Ville et le Palais de Justice
(Photographie : C. Gubala)



***Eglise Saint-Jacques au cœur de la ville médiévale
Démolie pendant les guerres de religion, elle fut reconstruite sur des bases romanes***



Eglise de la Madeleine

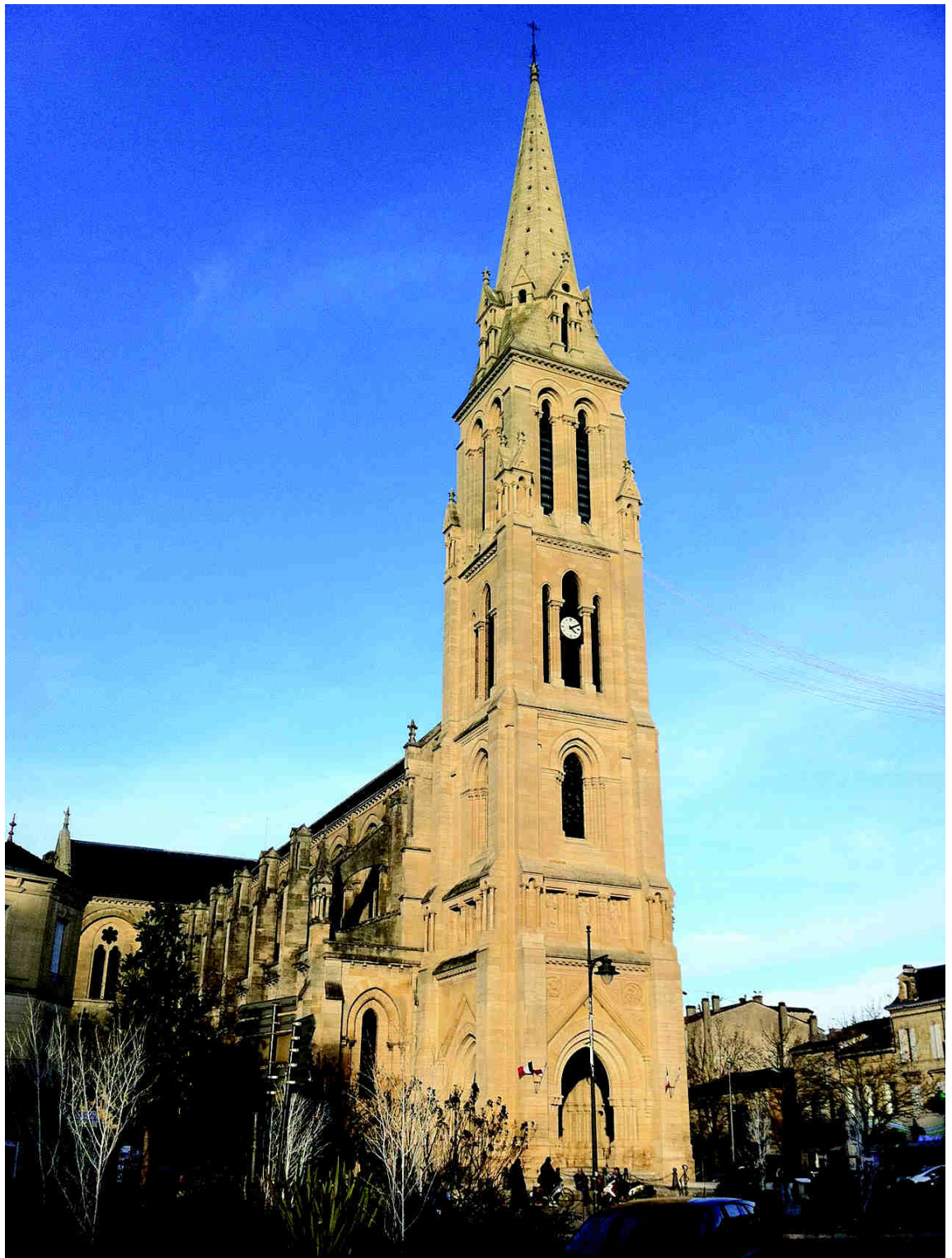


Temple Protestant de la Place Cayla



(Photographie : C. Gubala)

L'église Notre-Dame consacrée en 1865, de style néo-gothique (architecte Paul Abadie).
Un signal urbain dominant le paysage des toits de Bergerac
(Photographie : C. Gubala)



A2.4.2 - Architecture des bâtiments commerciaux ou institutionnels

Il s'agit de bâtiments urbains commerciaux s'inspirant de typologies architecturales à la mode dans les grandes villes :

- architectures éclectiques du XIXème siècle,
- architecture baroque (immeuble de la rue de la Résistance),
- grands magasins parisiens (anciennes Nouvelles Galeries),
- architecture art déco (maison du département, caisse primaire d'assurance maladie, banque bnp paribas, la poste).
- architecture art nouveau (immeuble de la rue de la Résistance),

Architecture de bâtiments commerciaux ou institutionnels :

(Photographies : C. Gubala)





Un bâtiment commercial emblématique du centre-ville, inspiré de l'architecture parisienne des grands magasins :
L'immeuble des Nouvelles Galeries actuellement en cours de rénovation
(Photographie : C. Gubala)



A2.4.3 - Architectures utilitaires, industrielles ou portuaires

Il s'agit de bâtiments urbains témoins de l'activité industrielle ou commerciale.

Ces architectures datant de différentes périodes, constituent par leur échelle ou par l'usage, des repères urbains :

- Les grands moulins situés quai Salvette,
- La Halle du marché couvert dont l'architecture originelle a été dévalorisée par des interventions contemporaines d'inspiration post-moderniste,
- L'Ancien cinéma le Royal, aujourd'hui à l'abandon,
- Les bâtiments liées à l'activité des pépinières (serres).
- L'ancienne manufacture des tabacs (grands bâtiments-entrepôts près de la gare),
- La Poudrerie de Bergerac (entrée est de la ville marquée par les murs de la poudrerie),
- L'ESCAT (entrée ouest de la ville).

Les grands moulins

Une présence forte dans le paysage urbain du port

(Photographie : C. Gubala)



Les serres et jardins :
Le parc de la propriété Desmartis
Le jardin Perdoux avec les vestiges des serres et l'orangerie.
(Photographies : C. Gubala)



L'Ancienne Manufacture des Tabacs
Un bâtiment repère pour le quartier de la Gare
(Photographies : C. Gubala)



SNPE – L'entrée de ville Est structurée par les murs de la Poudrière de Bergerac et des bâtiments ou ouvrages témoins de l'histoire industrielle de la ville (Photographies : C. Gubala)



Le Site de l'ESCAT – A l'entrée Ouest de la ville un site en devenir :
Côté Dordogne, un belvédère sur la rivière
Côté rue des logements et une clôture à l'échelle du paysage urbain



A l'intérieur du site, des bâtiments industriels à valoriser (hangars à voûte béton)
(Photographies : C. Gubala)



A2.4.4 - Les maisons semi-rurales des bords de Dordogne, rive gauche

Les maisons de ces quartiers évoquent l'époque où les bords de la rive gauche de la Dordogne n'étaient pas intégrés à la ville même et où l'activité était essentiellement tournée vers la rivière et la culture maraîchère.

Simple, elles ont une faible emprise au sol, un plan rectangulaire et un simple rez de chaussée. La toiture à deux versants est à forte pente, couverte en tuiles plates. Les ouvertures de proportion verticale sont réparties sans grande régularité dans la façade et ne font l'objet d'aucun décor particulier. Les parties pleines des façades dominent sur les parties vides.

Ces maisons sont souvent accompagnées d'annexes, anciennes dépendances agricoles ou maraîchères, édifiées de manière plus ou moins précaires.

Bâties soit à l'alignement de la rue soit en léger recul, elles forment des alignements très homogènes comme rue Fonsivade. Lorsqu'un jardinet borde la rue, celui est souvent fermé par un muret bas en maçonnerie, couronné en obus.

Rue Fonsivade, un ensemble de maisons semi-rurales



A2.4.5 - Les maisons dites Loi Loucheur des années 1920- 1940

Ces maisons que l'on trouve en proche périphérie du centre ville (quartiers des Frères Prêcheurs, de la Madeleine, du jardin Perdoux) sont les premières à répondre à une typologie d'architecture pavillonnaire, sans évocation de l'architecture traditionnelle locale ni de l'architecture classique. Elles répondent à des modèles de logements diffusés par catalogue, sans grande distinction du nord au sud de la France.

Elles ont pour la plupart un rez-de-chaussée surélevé auquel on accède par un perron dans l'axe de la maison, un niveau et des combles habitables. Le volume des toits est soit à pignon sur rue (permettant un comble habitable confortable) soit complexe avec plusieurs pignons en façade. Les baies sont de grande dimension notamment au rez de chaussée dans les pièces de séjour et souvent cintrées.

Les matériaux utilisés sont un mélange de technique traditionnelle et de matériaux industriels: maçonnerie de moellons enduite ou moellons appareillés, encadrements des baies en pierre de taille, menuiserie en bois mais dont les carreaux ont des proportions plus allongées que celle du 19^{ème} siècle, garde corps en fonte, tuiles mécaniques avec des tuiles en relief en rive et en faitage, avant toit débordant, ...

Ces maisons comme celles construites par la suite sont des volumes finis.

Elles sont difficiles à agrandir dans un style autre que celui de l'époque de leur construction ou sans faire appel à des volumes et à des techniques strictement contemporaines.

Maisons Rue Mergier



Maisons Rue Roland-Garros



A2.4.6 - Les maisons des années 1950 des bords de Dordogne, rive droite

En bord de Dordogne, sur la rive droite en aval du centre historique, ont été bâties avant guerre et juste après 1945, des maisons individuelles très caractéristiques du logement pavillonnaire cossu de cette période. Leur forme ne rappelle en rien l'architecture locale, mais plutôt une certaine forme d'architecture de villégiature avec loggia, grands balcons, bow-windows, Le volume des toits est souvent complexe. La forme des baies n'est pas toujours verticale et répond à un souci de grand éclairage intérieur.

Ces maisons, conçues comme des volumes finis, se prêtent difficilement à des extensions éventuelles.

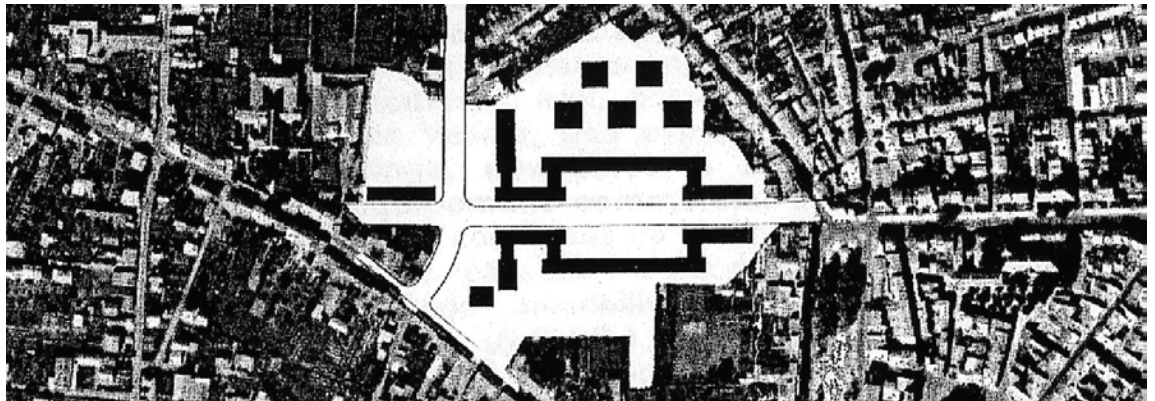
Les matériaux utilisés relèvent d'une pratique industrielle : maçonnerie de moellons enduits à la tyrolienne, encadrements des baies soulignés par de minces saillies en ciment peint, couvertures en tuiles mécaniques, enduits à la tyrolienne, menuiseries en bois ou en métal dont les carreaux ont souvent des proportions horizontales, ferronnerie en tube peint,

Ces matériaux font partie de ces maisons et doivent être conservés. Il serait illogique même si leur conception ne correspond plus au goût actuel de vouloir donner à ces maisons un caractère plus traditionnel que ce soit en les étendant ou en les restaurant.



A2.4.7 - L'opération des Frères Prêcheurs : Un grand ensemble dans la ville

L'opération des Frères Prêcheurs est un ensemble de logements sociaux locatifs, édifiés entre 1965 et 1975 par les architectes Pierre Prunet et Marc Robert. La caractéristique principale de cette opération est d'avoir été bâtie à l'emplacement d'un ancien faubourg, en extension immédiate du quartier de Sainte Catherine et de la Sous Préfecture. Le plan masse très fort répond à une volonté marquée de traiter une véritable entrée de ville. Il est composé de plusieurs immeubles de plan rectangulaire longeant l'avenue Jean Moulin, d'une tour et de plusieurs petits immeubles de plan carré situés en second rang.



Le plan masse a été renforcé par une architecture simple mais de qualité notamment dans le choix des matériaux de façade.

Les rez-de-chaussée étaient traités à l'aide d'une maçonnerie recouverte de céramique soulignant l'effet de soubassement. Les façades alternaient ensuite des parements en pierre sans relief et des bétons de gravillons lavés plus colorés.

Les percements organisés en travées verticales régulières, sont placés soit au nu extérieur soit en recul, créant ainsi une loggia. Ils sont fermés par des persiennes repliables.

La qualité de cet ensemble tient de son homogénéité. Toute modification isolée sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble conduira à sa dénaturation.



*Plan de Masse et photographie chantier de construction
(Documents SALEM de la Ville de Bergerac - 1967)*

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le

SLO

ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Un ensemble moderniste structurant
Une architecture à l'échelle des boulevards, Une entrée de ville
(Photographies C ; Gubala)



A2.4.8 - Un patrimoine moderne : la Maison Pic Le modernisme optimiste des années 1950

Une œuvre d'art totale

D'après le texte de Caroline Mazel publié dans la revue « l'Avenir du Passé »

Si cette maison est entièrement l'émanation de Jean-Paul Pic qui en a la paternité artistique, elle reste le fruit d'un travail d'équipe à la tête duquel a évolué un trio d'amis composé de Georges Lacaze, architecte DPLG, né en 1914, René Fray, diplômé de l'école Boullée, né en 1920 et Jean-Paul Pic lui-même, diplômé de l'école des Beaux-Arts de Bordeaux, né en 1915.

Lorsque se profile dans les années 1950 le projet de la maison de l'Alba, le trio d'amis s'impose naturellement. De la même génération, formés dans le même climat idéologique et doctrinal, ils vont parler « la même langue », se comprendre à demi mot.

Seul un trio aussi soudé a pu faire aboutir cette réalisation stylistiquement provocante en cette période d'après-guerre, dans une ville moyenne attachée aux traditions comme Bergerac.

Comme tout créateur, Fray, Lacaze et Pic se sont nourris de savoirs accumulés pendant leurs études puis de l'acculturation engendrée par leurs premières années d'exercice.

René Fray le rappelle, avant de concevoir l'Alba, tous les trois ont visité l'unité d'habitation marseillaise de Le Corbusier et ont consacré une longue journée pour voir les travaux de Royan, ville la plus 50 de France.

Comme Claude Ferret a su le faire dans cette station reconstruite, l'Alba a réussi à domestiquer l'avant-garde des années 20, à assouplir les canons puristes de la modernité.

On y autorise la domesticité, le confort douillet mais aussi l'humour, la gaieté.

La Maison Pic

(Photos : Hervé Bruneau – DRAC Aquitaine)





A2.4.9 - Un patrimoine post-moderne : La Résidence des Jeunes

Un patrimoine architectural bergeracois des années 1990 ?

La résidence des Jeunes conçue et réalisée à la charnière des années 1980 et 1990 est une réalisation exemplaire et représentative du mouvement post-moderne.

Le bâtiment est caractéristique du travail de l'architecte bergeracois Bernard Saillol, dont les constructions sont reconnues comme des œuvres totales à la fois architecturales, plastiques et poétiques.

La résidence des Jeunes

(Carte postale datant du début des années 1990, auteur inconnu)



La perception du bâtiment, depuis le boulevard Chanzy est aujourd'hui difficile.
Des constructions sans qualité architecturale ou urbaine ont réalisées après la construction de la Résidence des Jeunes sans projet d'aménagement d'ensemble.
Par conséquent le bâtiment seul mérite une mise en valeur.

A2.4.10 - Vitrines et Devantures commerciales

- Devantures en feuillure, intégrée dans la façade maçonnée de l'immeuble
- Devantures en applique (à partir du XIXème siècle)

Les vitrines et devantures font partie intégrante des façades.

Elles participent du paysage de la rue et contribuent à l'animer.

Si le propre des vitrines commerciales est de proposer une image attractive du commerce, il est tout aussi important que la vitrine soit intégrée dans la composition générale de la façade du bâtiment, en respectant les principes de composition propres à celle-ci, en fonction du style architectural et de son époque.

Devantures en feuillure, intégrée dans la façade maçonnée de l'immeuble

Trace d'une ancienne devanture ou échoppe :



Exemples de devantures dans un immeuble XIX :



devantures en applique (à partir du XIXème siècle) : Exemples



A2.5 - Patrimoine architectural : Une synthèse des enjeux de protection et de mise en valeur

L'analyse de l'architecture présente dans le centre ancien de Bergerac et dans les extensions de la ville, et ce jusqu'au XXème siècle, ont permis d'identifier des enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural spécifiques aux différentes typologies :

Protection et mise en valeur des immeubles classés ou inscrits, des immeubles remarquables ou des immeubles participant de la qualité urbaine :

Immeubles à pans de bois ou colombages.

Immeubles en maçonnerie des différentes époques

Prise en compte des spécificités propres à chaque typologie identifiée :

Maisons et immeubles de ville,
Maisons bourgeoises,
Hôtels particuliers,
Immeubles de rapport,

Prise en compte des spécificités propres aux typologies particulières :

Architecture publique ou religieuse
Architecture commerciale ou institutionnelle
Architecture utilitaire, industrielle ou portuaire
Les maisons semi-rurales des bords de la Dordogne
Les maisons pavillons des années 1920 à 1940 dits « Loi Loucheur »
Les maisons des années 1950 à 1960 sur les bords de la Dordogne
Les immeubles du boulevard Jean-Moulin : un grand ensemble dans la ville, une greffe urbaine réussie
La maison Pic : le modernisme optimiste des années 1950
L'immeuble Résidence des Jeunes : un patrimoine bergeracois post-moderne des années 1990

Traitement des vitrines commerciales en tenant compte des typologies architecturales.

L'intégration de constructions contemporaines dans le tissu urbain de la ville ancienne pourra être envisagé sous les formes suivantes :

Recours au pastiche architectural

L'apport de l'architecture d'expression contemporaine : une nouvelle strate dans l'histoire de la ville

A3 – Le paysage : Une ville dans la vallée de la Dordogne

A3.1 - Le grand paysage : La vallée de la Dordogne : Porte aquitaine

La Vallée de la Dordogne traverse successivement les pays des monts et des bois d'Auvergne, du Limousin, et l'Aquitaine des vignes, des coteaux et de l'estuaire de la Gironde. Elle est le trait d'union entre ces paysages et terroirs.

Bergerac est la porte aquitaine de la Dordogne par sa position à la jonction entre la moyenne et basse vallée de la Dordogne.

A partir de Bergerac, la vallée s'ouvre et offre de larges plaines alluviales et coteaux propices au développement de la vigne et de l'agriculture de plaine.

Bergerac s'inscrit dans le grand paysage de la vallée de la Dordogne, dans un environnement composé de vignes et de châteaux.



Bergerac dans la vallée de la Dordogne
(photo : C. Gubala)

A3.2 - La rivière et l'eau dans la ville

A3.2.1 - Le rapport de la ville avec la Dordogne : Souvenir de l'activité portuaire

La rivière Dordogne a été jusqu'au XIX^{ème} siècle une voie commerciale support du développement économique de Bergerac.

La ville historique était tournée vers son port et la rivière.

Même si l'activité portuaire a disparu, les dispositions du port aménagé au 18^{ème} siècle sont encore très bien conservées.

Elles montrent notamment le rapport direct que pouvait avoir la ville avec la rivière, rapport qui a disparu dans de nombreuses villes où des quais ont été aménagés.

Le quai Salvette, par ses dimensions et l'absence d'obstacles visuels ou de constructions offre un panorama sur la rivière et la rive gauche.

De même, les vestiges de l'ancien pont, ceux du gué et les différentes cales ou rampes secondaires qui permettaient d'accéder au fleuve, comme celles de l'Alba ou de la Terrasse, sont des témoins très importants de l'histoire de la ville.

Quai Salvette : Le port de Bergerac
(Photographies : C. Gubala)



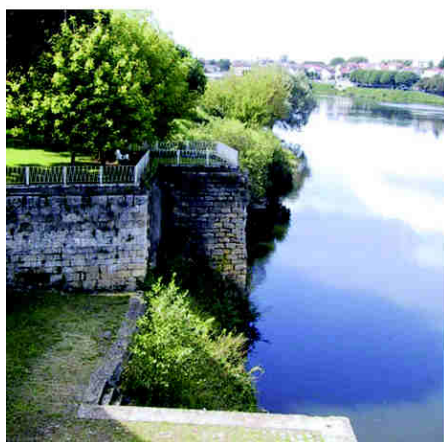
Le quai Salvette partiellement libéré de l'automobile



La rue Hyppolyte Taine



Les quais, les cales et les berges de la Dordogne
(Photographies : C. Gubala)



A3.2.2 - Les berges de la Dordogne et du Caudeau : Une coulée verte et bleue à l'échelle de la commune

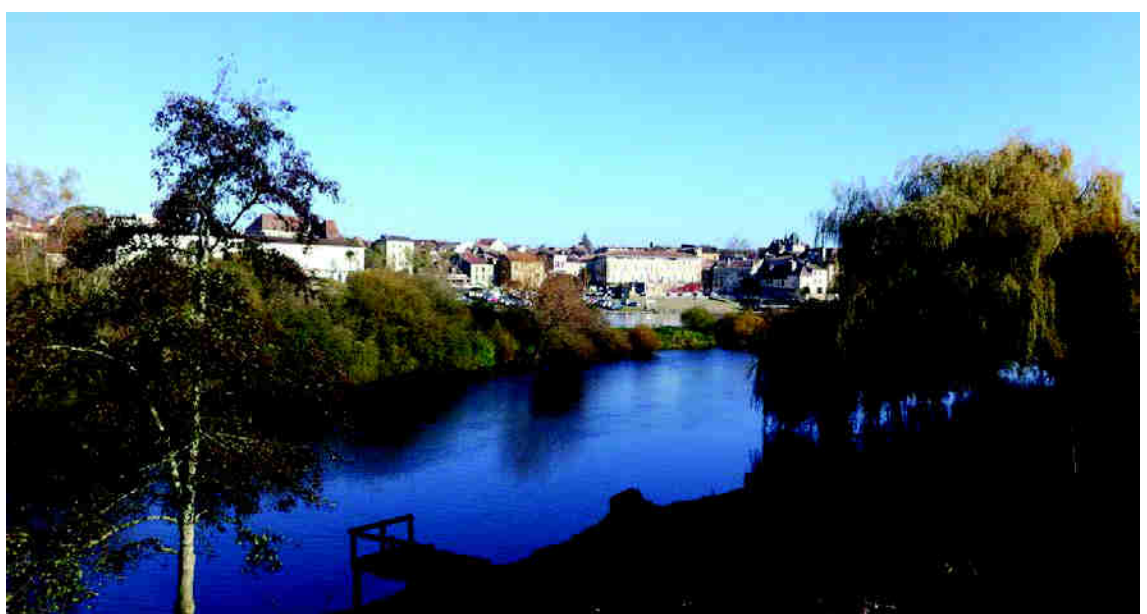
Le sillon de la Dordogne et du Caudeau constituent de véritables coulées vertes et bleues dans la ville.

L'urbanisation de Bergerac s'est développée à partir de la rivière, et les berges de la Dordogne demeurent un site résidentiel attractif (quartiers d'habitat bénéficiant de la proximité de la rivière, d'une situation de belvédère sur la ville, de vues) mais aussi un site récréatif plébiscité par les usagers (cheminements, promenades et équipements de loisirs).

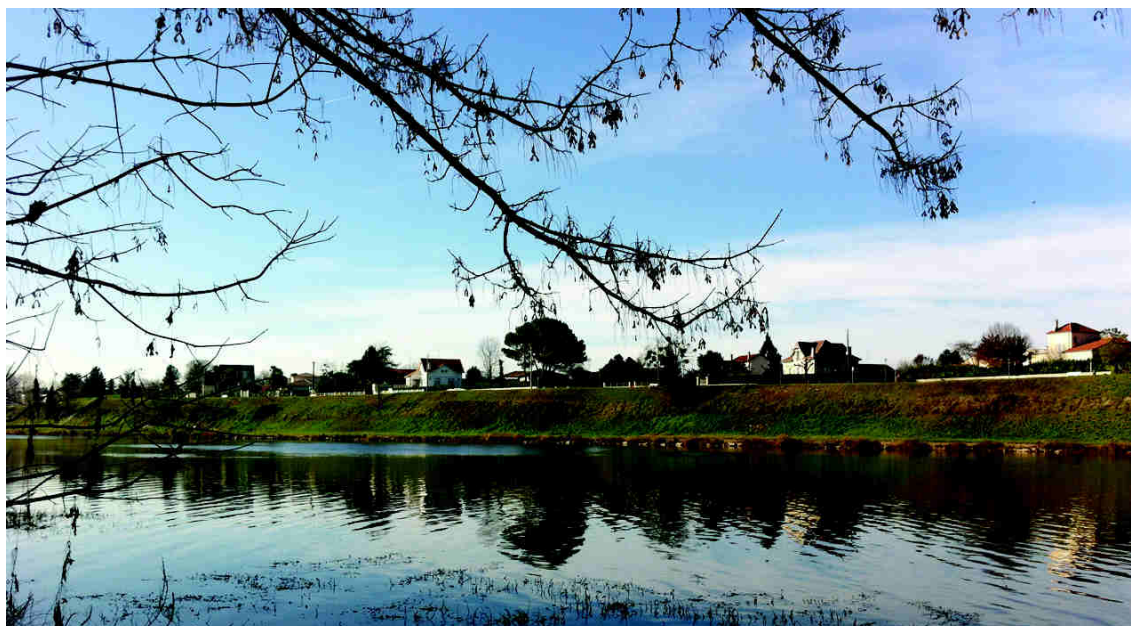
L'attractivité des berges de la Dordogne est liée aux aménagements permettant l'accès à la rivière et le cheminement le long de l'eau.

L'aspect naturel des berges a pu être préservé en dehors du centre-ville par l'existence d'un front végétal masquant ou limitant l'impact des constructions résidentielles.

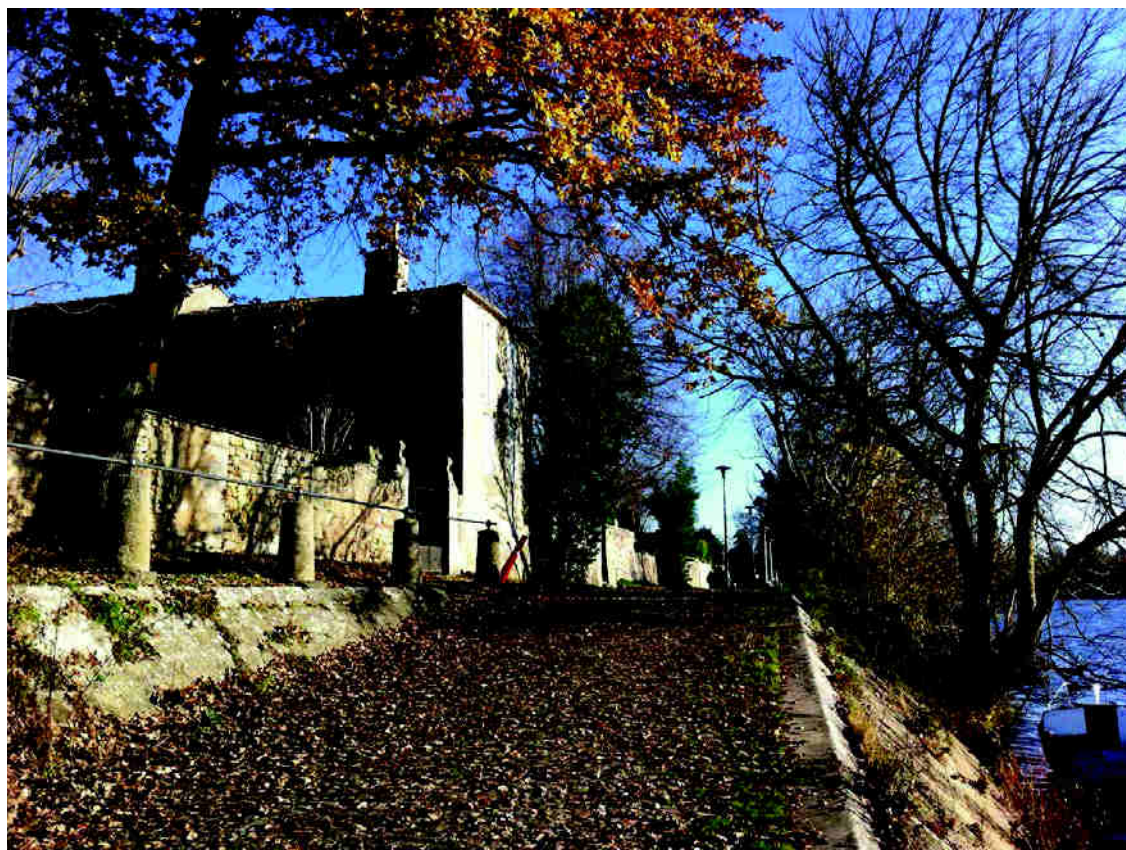
Les berges de la rivière : des espaces naturels attractifs à préserver
(Photographies : C. Gubala)



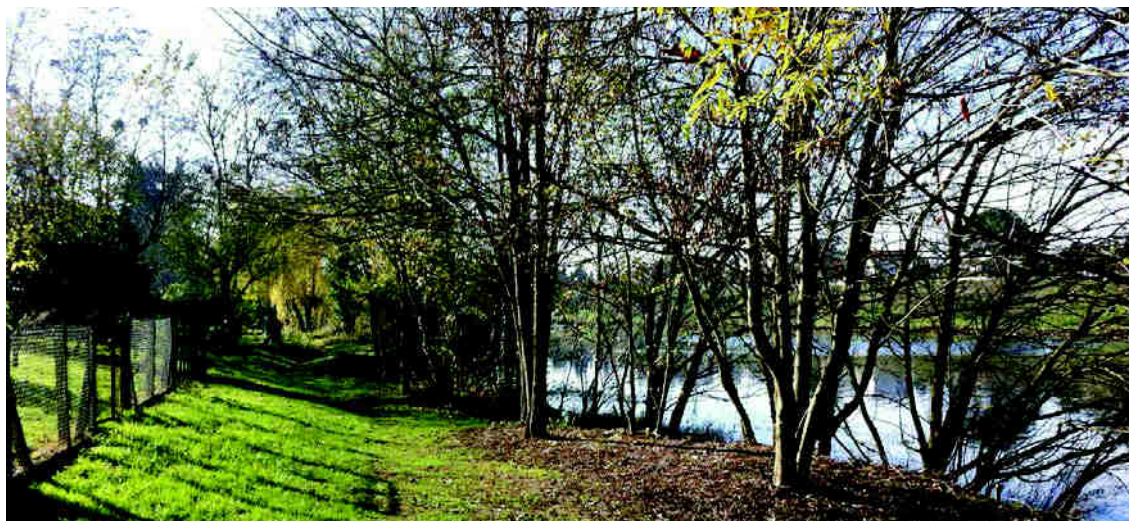
Promenade Pierre Loti : Un enjeu de valorisation lié aux espaces publics de la promenade



Promenade de l'Alba, à proximité de la cale



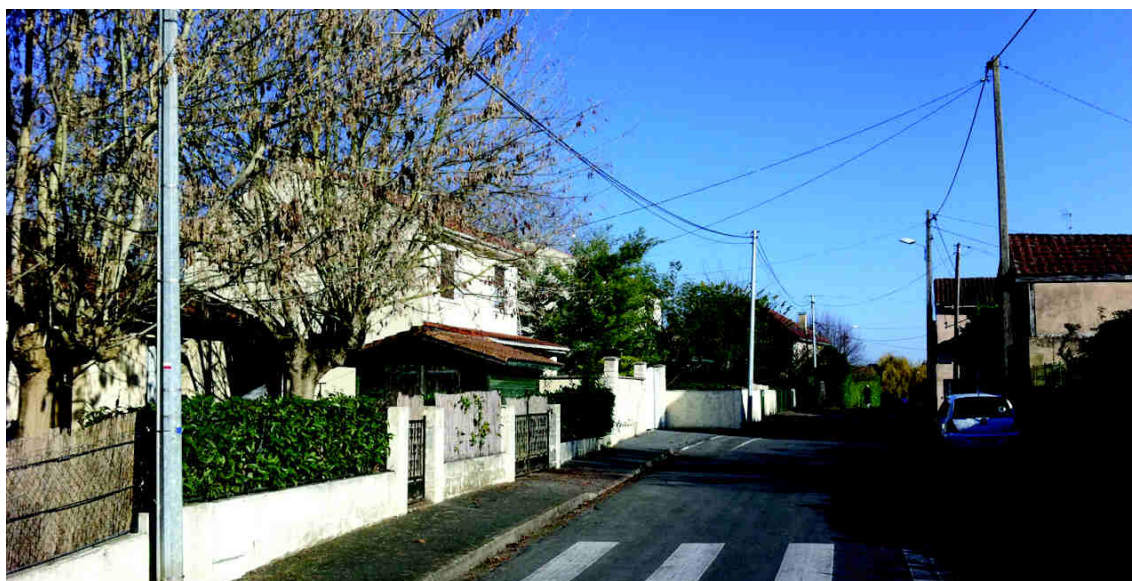
***Les berges de la rive gauche : Un enjeu d'accessibilité
Un enjeu de préservation de la végétation masquant les quartiers résidentiels***



Côté Dordogne, les jardins jouent un rôle de filtre visuel entre la rivière et la ville



Côté Ville, les constructions s'implantent en partie haute, ici, le long de la rue J.J. Rousseau



Le Caudeau, ruisseau affluent de la Dordogne, a été aménagé au service des activités artisanales et industrielles.

Le Caudeau lui même, mais aussi les nombreux canaux de dérivation parcourant la ville, biefs, moulins et turbines témoignent de l'utilisation de l'eau-énergie par les usines et ateliers.

Le Caudeau est aujourd'hui bordé de quartiers résidentiels.

Les berges sont devenues le support de développement d'une coulée verte qui est l'occasion de révéler le cours d'eau et de mettre en valeur un cours d'eau transformé par l'homme.

Un parc urbain a été aménagé entre ville et campagne, à Pombonne, le long du ruisseau.

Ces deux projets permettent à la fois de valoriser et de préserver des espaces naturels au cœur de la ville subissant une importante pression foncière, de révéler les cours d'eau et de maintenir ou restaurer les corridors biologiques et réservoirs de biodiversité.

Il importe aujourd'hui d'éloigner et limiter l'urbanisation des berges du Caudeau permettra d'éviter la privatisation et la banalisation des paysages tout en évitant les conflits futurs entre urbanisation et préservation des zones humides naturelles.

***Les berges du Caudeau,
Moulins, biefs, canaux et ouvrages hydrauliques
témoins d'un passé artisanal et industriel
(Photographies : C. Gubala)***



Le Caudeau, une coulée verte traversant et reliant les quartiers au nord de Bergerac



A3.2.3 - Les berges de la Dordogne : Un parc urbain ?

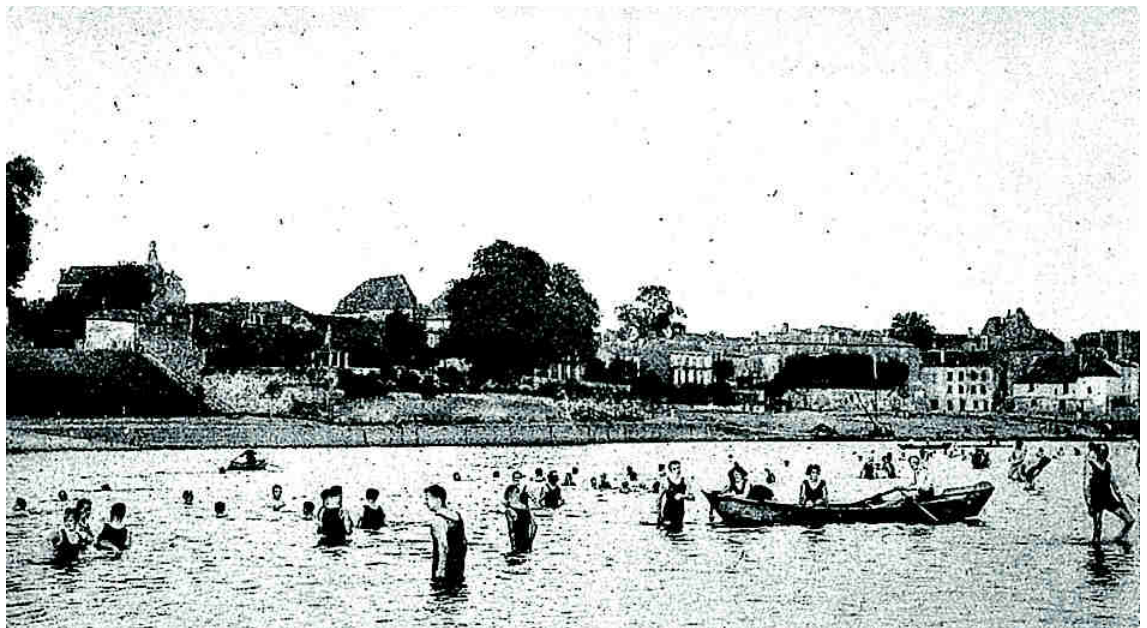
En l'absence d'un usage commercial, le port et les berges de la Dordogne sont devenus un atout majeur pour Bergerac, lieu de promenade, support d'animations et d'activités culturelles, bref, un parc urbain linéaire dont la mise en valeur par des aménagements apparaît comme un projet urbain majeur permettant de valoriser et protéger le patrimoine existant en révélant de nouveaux usages et favorisant les usages « doux ».

Dans l'histoire récente, durant la période de l'entre-deux guerres et durant les trente glorieuses, les berges de la Dordogne furent le lieu des loisirs des bergeracois :

- la Pelouse et l'île de la Pelouse, puis plus tard la piscine Neptuna pour la baignade,
- les sports nautiques.

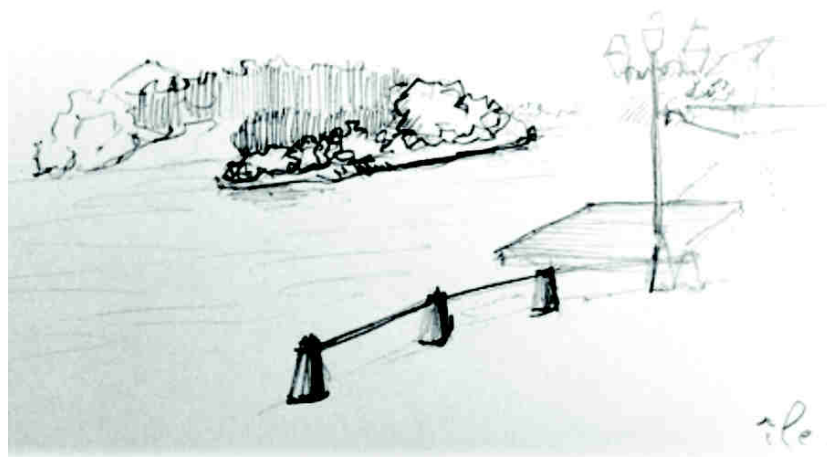
Baignade sur l'île de la Pelouse)

(carte postale ou photographie datant des années 1930 – auteur inconnu)



Par ailleurs, l'île de la Pelouse, est un élément naturel majeur en contre-point au paysage urbain du port.

L'île mérite une mise valeur.



L'île de Bergerac (Ile de la Pelouse)

(Croquis : M. Bonnin)

A3.2.4 - L'eau dans la ville

La ville de Bergerac est traversée par de multiples cours d'eau ou canaux canalisés, à ciel ouvert ou souterrains (Le Caudeau et ses canaux de dérivation, le Pissesaume).

L'eau dans la ville a permis le développement d'activités économiques en lien avec l'eau (travail des peaux : Place Péliissière), l'implantation de moulins (Les grands Moulins – Quai Salvette), d'usines électriques (turbine découverte rue des Fontaines).

La présence de l'eau dans la ville est à mettre en valeur, comme élément naturel, mais aussi comme témoin de l'organisation historique de la ville autour des cours d'eau nécessaires à l'activité humaine.

Les fontaines :

Place Pelissière, Rue Fonbalquine, Rue des Fontaines

(Photographies : C. Gubala)



**Les Lavoirs : Lavoir de la Rue Fonsivade, rive gauche
Lavoir sur le Canelet, rue Desmartis, un des aménagements donnant à voir le cheminement de
l'eau dans la ville XIXème.**



**Les vestiges du Moulin du Port
(chantier de fouilles et mise en valeur des ouvrages hydrauliques en cours)**



A3.3 - L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

L'opposition entre la ville de la rive droite, bourgeoise et commerciale, et celle de la rive gauche, ancien faubourg dont l'emprise varie fortement dans le temps, est encore très perceptible. Les paysages des deux rives de la Dordogne diffèrent et s'opposent. Il convient de préserver ce contraste évoquant l'histoire de la ville.

Rive droite

La ville est dense et les constructions s'échelonnent sur la pente depuis la rivière jusqu'au plateau en créant une façade fluviale caractéristique, où les toits de tuiles plates alternent avec ceux en tuiles canal.



Rive gauche

Le front de rivière est peu dense (à l'exception de la place de la Barbacane) et le gabarit des immeubles est peu élevé (R + 1 au maximum).

La ville n'a pas sur cette rive de rapport direct avec la Dordogne, les voies qui la longent étant très en surplomb.

Aucun dispositif portuaire n'a été aménagé à l'exception d'amorces de quais en amont et en aval du pont.

La rive conserve donc un caractère très naturel.

De plus, la rive gauche a un relief peu accentué, la façade apparaissant sur le fleuve est à l'arrière de la végétation des rives, celle du premier plan bâti.

La reconquête des rives de la Dordogne avec notamment l'aménagement d'espaces publics permettant de nouveaux usages devra conserver le caractère spécifique de chaque rive.



(Photographies : C. Gubala)

A3.4 - Les paysages urbains

Une ville médiévale minérale

L'ancienne ville médiévale fermée de murs a conservé par la forme, le tracé de ses rues et par le gabarit très homogène des immeubles, une ambiance particulière que l'on assimile à celle d'une ville médiévale.

Dans ce paysage urbain dense, le minéral domine.

Les espaces publics de taille généralement modestes sont marqués par de rares alignements (place de la Mirpe, Place du Marché Couvert) ou la présence de sujets monumentaux qui sont de véritables repères urbains au même titre que les bâtiments (Place du Feu, Place du Docteur Cayla).



*Ville médiévale, ville minérale
(Photographies : C. Gubala)*

Places de foire, de marché ou promenades urbaines

Trois grandes places structurent le cœur de ville : la place Gambetta, la place de la République et la place du Foirail.

Aménagées « hors la ville » médiévale, aux portes de la ville fortifiée, elles ont été des lieux d'échanges commerciaux, du commerce ou de foires aux bestiaux (Place du Mercadil, Place du Foirail).

Des espaces plantés et aérés comme la Place Gambetta, Place de la République sont représentatifs de nouveaux espaces urbains marquant l'extension des villes hors les murs (boulevards, promenades).

Aujourd'hui ces vastes espaces monumentaux sont devenus des espaces de stationnement.

La place du Foirail, est sans aucun doute l'espace le moins qualitatif et mérite une mise en valeur.

Alignements

Des alignements d'arbres marquent certaines portions des boulevards de la ville XIXème, comme par exemple le boulevard Maine de Biran et forment une ceinture verte dans le paysage de la ville. L'aménagement et la requalification des boulevards de Bergerac s'attachera à compléter et au besoin à renouveler cette trame verte urbaine.



Parcs publics et privés, traces de l'histoire horticole de Bergerac

Témoins de l'histoire horticole de Bergerac, les sites des anciennes pépinières ont progressivement été absorbés par la ville XIXème.

Aujourd'hui ces espaces riches en variétés et arbres remarquables importés et acclimatés sont devenus des espaces publics majeurs comme le Jardin Perdoux, ou demeurent des respirations urbaines ou séquences paysagères de statut privé, comme le parc de la famille Desmartis, fermé au public mais visible depuis les espaces publics le bordant.

Au même titre que le Jardin Perdoux, on y recense de nombreux arbres remarquables, et notamment un magnifique Ginkgo biloba.

Ces espaces publics ou privés, souvent pittoresques doivent faire l'objet d'une attention particulière par le biais d'actions, de modalités de gestion et de protections adaptées (identification, classement, gestion différenciée, taille douce,...)



A3.5 - Les domaines et hameaux

Plusieurs domaines de la périphérie de Bergerac, anciennes propriétés agricoles, anciens lieux de villégiature, ou hameaux ruraux méritent que l'on s'attache à préserver non seulement leur caractère architectural mais aussi leur environnement naturel.

En effet, la conservation de ces demeures n'a de sens dans un environnement urbain en développement, que si l'on préserve autour d'elles des espaces libres de surface suffisante, en rapport avec la fonction ancienne des bâtiments qu'il s'agisse de parcs ou d'espaces naturels cultivés.

Historiquement, ces propriétés entretenaient des liens étroits avec la ville centre, lieu d'accès aux modes de transport (port et plus tard chemin de fer).

Aujourd'hui, la plupart des espaces décrits ci-après sont confrontés au développement de la ville contemporaine et ses avatars : pression foncière, infrastructures de transport, rocade, mitage pavillonnaire, mitage de la couronne urbaine par les zones commerciales anarchiques.

Face à ces phénomènes de prédation commerciale et de banalisation des paysages urbains, ces lieux apparaissent comme des lieux de mémoire à préserver et à valoriser car participant, même en tant qu'espaces de statut privé, non accessibles au public, à la qualité des quartiers résidentiels alentour, (repères, poumons verts), et des entrées de ville (route de Mussidan).

A3.5.1 - Le domaine de La Mouline et de la Baume

Comme le château de Lespinassat, la chartreuse de la Mouline est un édifice du 18^{ème} siècle, construit près de la route RD 709, en limite nord ouest de l'agglomération de Bergerac. Elle était le centre d'une exploitation agricole importante.

On y accède par une grande allée d'arbres anciens, qui constitue dans le paysage peu vallonné de ce secteur, un marquage paysager intéressant et de qualité.

Le domaine de la Baume est moins visible mais forme avec la Mouline une même entité cohérente,

L'allée d'accès au domaine de la Mouline

(Croquis : M. Bonnin)



L'agglomération de Bergerac s'est urbanisée depuis 50 ans vers le nord ouest sous forme pavillonnaire organisée en lotissements ou non. Cette forme d'urbanisation atteint maintenant les limites de l'environnement naturel de la Mouline.

Par ailleurs, l'élargissement de la RD 709 permettant de relier Bergerac à l'échangeur autoroutier de Mussidan ainsi que la réalisation de la rocade Nord de la ville ont eu un impact sur les abords immédiats du domaine, rendant difficile la lecture de l'entrée du domaine.

Le site de la Mouline reste aujourd'hui la dernière entrée de ville permettant une lecture claire entre la ville et la campagne environnante. Cette limite est aujourd'hui renforcée par la rocade de Bergerac, ceinture urbaine contemporaine.

Méritent aujourd'hui une protection forte, les bâtiments formant le domaine, l'allée plantée d'arbres monumentaux marquant l'entrée du domaine, l'écrin paysager donnant tout son sens au site et valorisant la dernière entrée de ville encore préservée à Bergerac.



A3.5.2 - Le château de Mounet Sully

Le Château de Mounet-Sully, Monument Historique Inscrit, conçu par Jean Sully, dit Mounet-Sully, illustre acteur, construit à partir de 1880, est un reflet de la personnalité de son propriétaire.

L'édifice théâtral devient le lieu de rencontre des plus grands personnages du monde du théâtre et des arts. Mélange de styles, pastiche et décor.

Contrairement aux deux domaines précédents, le château dit de Mounet Sully n'est pas, dans sa forme actuelle, le siège d'une exploitation agricole, même s'il fut bâti sur les terres du domaine de Garrigue. C'est avant tout la résidence de campagne d'un personnage bergeracois illustre, Mounet Sully.

Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Il est comme la chartreuse de la Mouline, bâti au bord de la route Bergerac Mussidan, RD 709, en limite Nord-Ouest de l'agglomération de Bergerac et participe lui aussi au paysage d'entrée de ville à préserver.

Par son programme comme par sa forme, cet édifice bâti à la fin du 19^{ème} siècle rappelle les villas luxueuses du bord de l'Atlantique à Arcachon, Biarritz ou Bayonne.

Le vocabulaire éclectique utilisé pour son architecture est complété par des décors intérieurs peints exécutés par le décorateur de la Comédie Française vers 1900.

Un parc d'agrément, planté d'essences rares, entourait cette demeure, dont une partie n'appartient plus à la propriété du château. S'il est important de conserver autour de Mounet Sully de vastes espaces libres, le rapport au paysage et à l'environnement agricole est bien différent que dans le cas des deux domaines précédents. Il s'agira surtout de permettre la reconstitution d'un parc planté et d'éviter tout rapport visuel direct entre des constructions neuves et le château, à l'est du domaine.

A l'ouest, le château domine la plaine de la Baume et la conservation de cet espace naturel est souhaitable au même titre que les espaces formant l'écrin naturel du domaine de la Mouline.

Le site est aujourd'hui peu visible, masqué par les boisements des talus.

Méritent aujourd'hui une protection forte, le château, le parc, l'écrin paysager donnant tout son sens au site et valorisant lui aussi la dernière entrée de ville encore préservée à Bergerac.

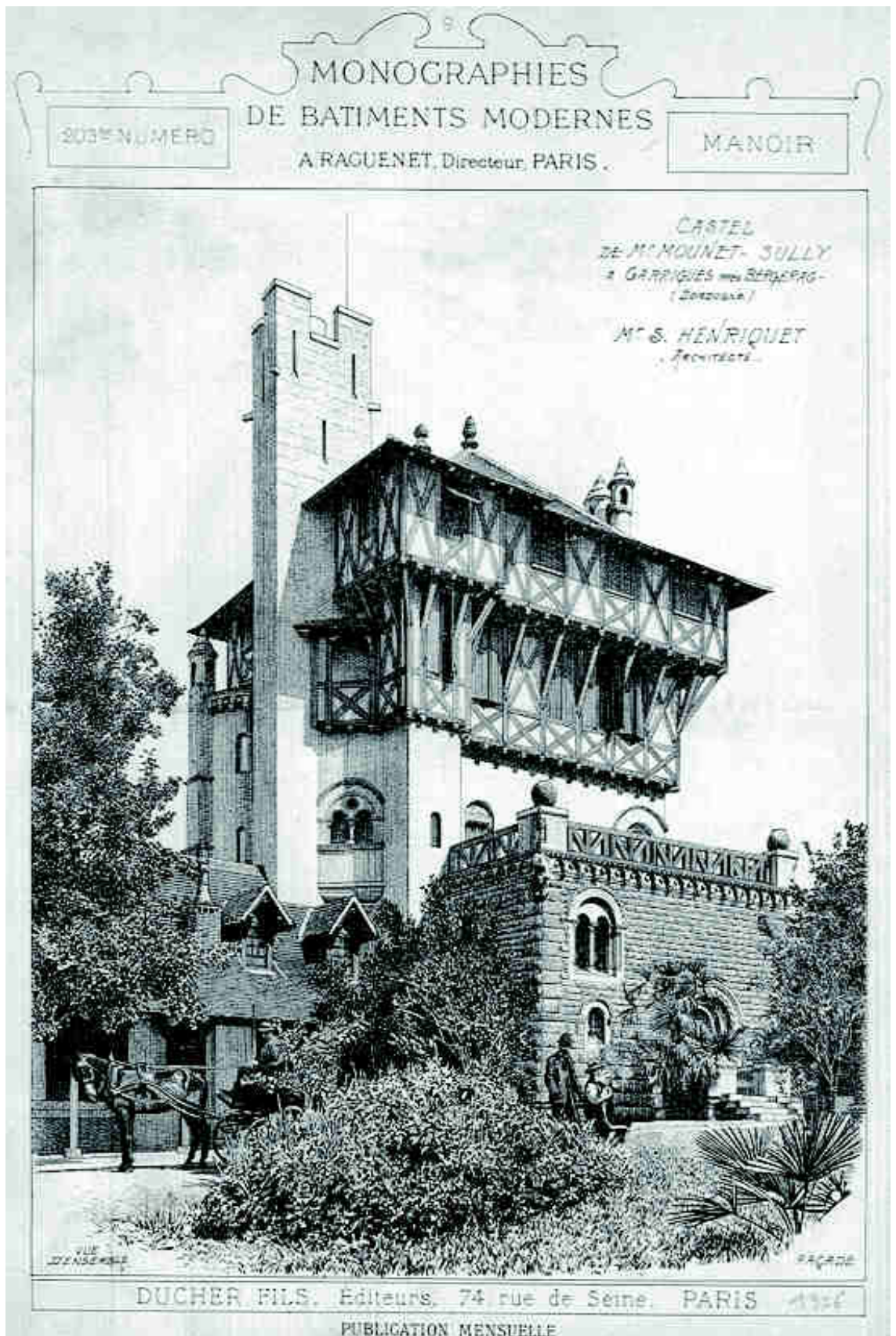
La restauration du parc associée au désenfrichement des talus et abords permettrait de rendre le bâtiment visible.

Le site de Mounet-Sully marque au même titre que la Mouline ou la Baume une entrée de ville permettant une lecture claire entre la ville et la campagne environnante.

Les deux sites forment un ensemble paysager cohérent et indissociable.

Les aménagements routiers de la RD 709 qui passe au pied du domaine à moins de 50m du château ne devront en aucun cas entamer le talus actuel qui forme l'assise du château.

Château Mounet-Sully ou Château de Garrigues
(Image extraite de la revue Monographie des Bâtiments Modernes)



A3.5.3 - Le domaine de Lespinassat

Le petit château de Lespinassat, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, était au centre d'une vaste propriété agricole et viticole, depuis le 17^{ème} siècle, époque de sa construction.

Les chais et les espaces cultivés périphériques font donc partie de son environnement d'origine et doivent être préservés, même si aujourd'hui la propriété est dissociée et que les anciennes terres viticoles et agricoles sont cultivées par les pépinières Desmartis.

Le château était par ailleurs entouré d'un parc, en partie planté et structuré de grandes allées cavalières et d'un dispositif de douves et de canalisations de l'eau. On y accédait par une grande allée d'arbres depuis la route d'Agen, aujourd'hui plantée de platanes dont la silhouette domine le paysage.

Tous ces éléments forment l'environnement immédiat de ce château classique et participe à la mise en valeur de son architecture. A ce titre ils doivent être conservés.

Le développement de l'urbanisation de Bergerac s'est effectué de telle manière que le long de la route d'Agen, en limite directe de la propriété de Lespinassat, on trouve aujourd'hui une zone artisanale et commerciale et une zone d'habitat pavillonnaire.

Le domaine est aujourd'hui complètement invisible dans le paysage, masqué par des bâtiments industriels et commerciaux.

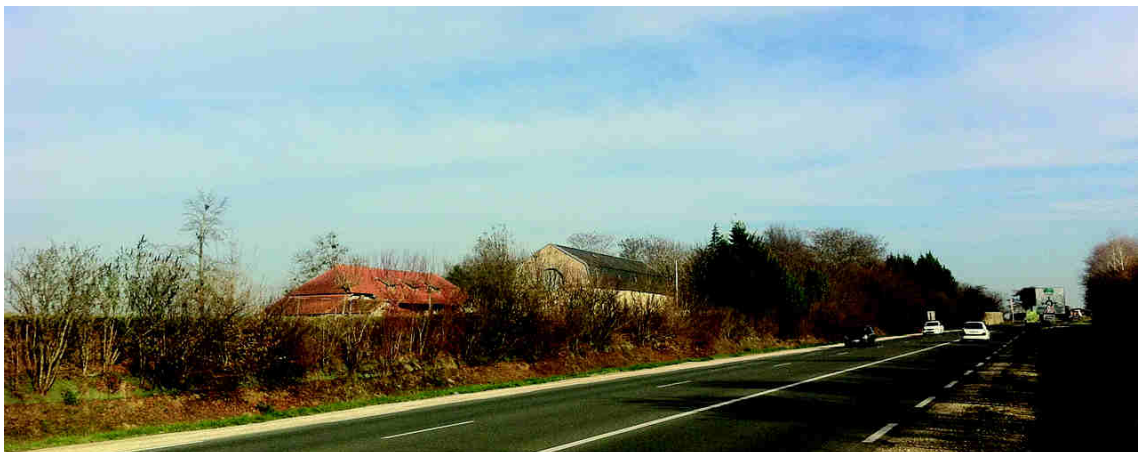
Méritent aujourd'hui une protection forte, l'allée de platanes marquant l'entrée du domaine, l'écrin paysager demeurant au sud et à l'est grâce à l'activité des pépinières.

***Domaine de Lespinassat,
un monument aujourd'hui caché par les bâtiments commerciaux le long de la route d'Agen
(Photos : C. Gubala)***





Lespinassat,
Des séquences paysagères à préserver le long de la rocade et du giratoire avec la RN21
(Photos : C. Gubala)



A3.5.4 - La Ferme de la Graulet

La ferme de la Graulet (ou La Graulée), datant probablement du XVIIIème siècle, est autre grand domaine agricole de la rive gauche de Bergerac se situe au sud est de Bergerac.

La Graulet, devint au début du XXème siècle la propriété de l'illustre gynécologue bergeracois Samuel Pozzi. Lieu de villégiature et de réceptions mondaines, le professeur Pozzi y reçut Sarah Bernhardt, Paul Verlaine ou le professeur Henri Mondor.

Le ferme s'inscrit dans un paysage rural préservé.

Malgré l'urbanisation pavillonnaire environnante, le lieu a conservé son intégrité.

Un écrin paysager composé de terres cultivées ou prairies, donnant tout son sens à l'ensemble bâti voué à l'agriculture.

Les bâtiments prennent place au cœur d'un parc composé d'arbres centenaires (cèdres, tilleuls, chênes, charmes...).

Une grande allée bordée de platanes longeant le cours d'eau de "La Conne" qui isole la ferme de l'urbanisation résidentielle du village de Conne de Labarde tout proche.

Les aménagements réalisés autour du corps de ferme se composent de différentes scènes de jardin, mélangeant couleurs et plantes taillées.

Méritent aujourd'hui une protection forte, les bâtiments formant le corps de ferme, l'allée de platanes marquant l'entrée du domaine, le parc, l'écrin paysager demeurant autour du site dont une des limites est aujourd'hui le tracé de la rocade de Bergerac.

Plus loin, un vallon boisé et des bâtiments agricoles, pouvant être des dépendances de la ferme, forment un ensemble paysager cohérent avec la Graulet.

La Graulet, au débouché de l'allée menant à la ferme

(Croquis : M. Bonnin)



Page suivante : Les bâtiments formant la Graulet au cœur du parc

(Photographies : C. Gubala)



Boisements formant l'écrin paysager de la Graulet (à droite de la photo) et isolant le site des développements pavillonnaires mitant le paysage



Ferme ou anciennes dépendances

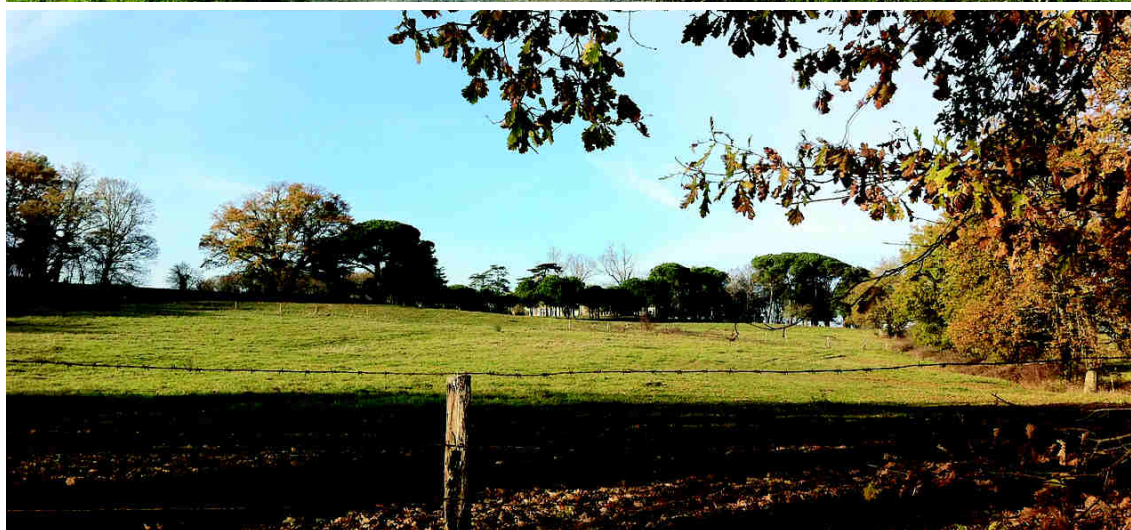
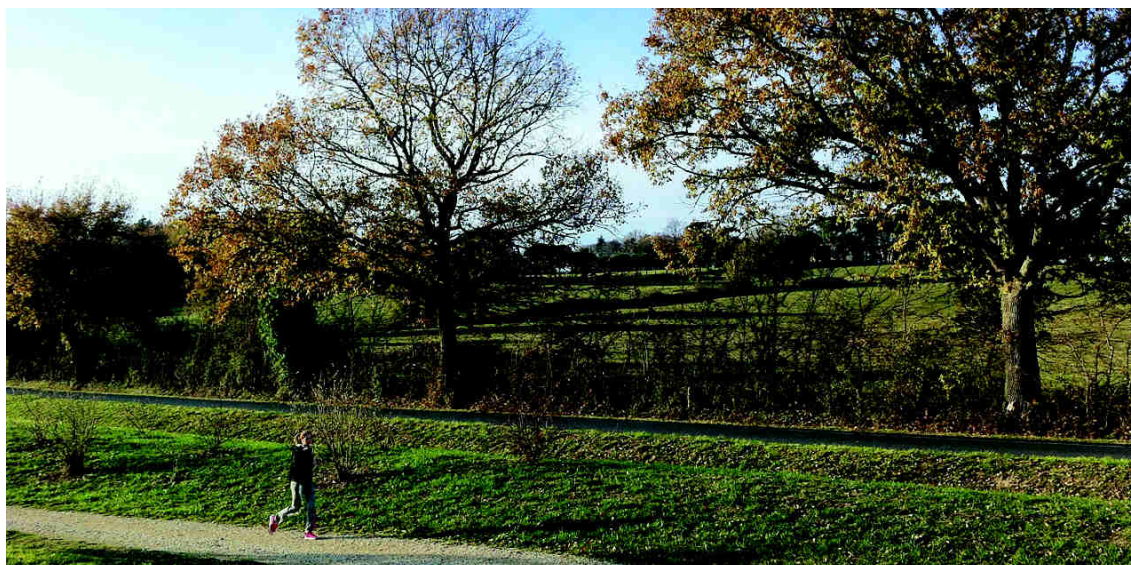


A3.5.5 - Malaugier et Podestat

Les domaines de Malaugier et de Podestat bordent le parc de Pombonne.

Ces sites restés naturels s'inscrivent en continuité avec le parc public, un parc à la campagne.

Les paysages de côteaux ponctués par les domaines et leurs parcs méritent une protection.



A3.5.6 – Propriétés et domaines des côteaux de Pécharmant

Le Pécharmant est un des grands terroirs viticoles de Bergerac.

Des propriétés et domaines, modestes ou nobles, apparaissent comme remarquables par la qualité des ensembles architecturaux inscrits dans des écrans naturels (parcs ou bois) ou viticoles :

- Beauportail,
- Champarel
- Corbiac
- Les Farcies du Pech

Beauportail



Champarel



Corbiac



(Photographies : C. Gubala)

A3.5.7 – Domaine de Naillac

Le domaine de Naillac et les traces de l'organisation du site sont encore lisibles dans la ville d'aujourd'hui et participent à la qualité urbaine du quartier rive gauche.

Le château et son parc sont des éléments emblématiques du lycée Jean-Capelle.

L'allée de platanes, aujourd'hui rue Henri Boyer, est un élément structurant de l'espace public et un repère urbain pour un quartier de Naillac en recomposition.

Le château de Naillac et la Rue Henri Boyer

(Photographies : C. Gubala)



A3.5.8 - Les hameaux de Pécharmant, de la Conne et de la Catte

Ces petits hameaux sont entourés d'un environnement naturel de qualité.

Ils représentent encore préservé ce que pouvait être l'espace rural périphérique de Bergerac.

Le hameau de Pécharmant s'inscrit dans la logique des paysages viticoles décrits ci-avant.

Les hameaux de la Catte et de la Conne font actuellement l'objet d'un site inscrit au titre de la loi du 30 mai 1930.

Le hameau de Pécharmant est un témoin des « bourgs » ponctuant le paysage viticole des côteaux de Pécharmant. Le site est caractérisé par la présence de chartreuses, de leurs parcs et d'un paysage de haies bordant les chemins.

La protection à mettre en place dans ce secteur consiste en la préservation du bâti ancien, des écrans paysagers et l'intégration par la forme et l'implantation des constructions nouvelles aux abords du noyau ancien.

Paysage du hameau de Pécharmant : Chartreuses, haies et parcs
(Photographies : C. Gubala)



Le hameau de la Conne est un témoin des « bourgs » ponctuant le paysage agricole de la vallée. Le site est structuré par les équipements publics et religieux, symboles du village (Mairie-Ecole, Eglise, Cimetière) situés au centre du hameau.

Les habitations rurales agrégées rées autour de ce cœur de village ont préservé leur authenticité et méritent une protection forte pour éviter toute banalisation de l'architecture et de la forme urbaine du hameau (matériaux, typologies architecturales, clôtures, espace public).



Paysage du hameau de la Conne : Un village
(Photographies : C. Gubala)

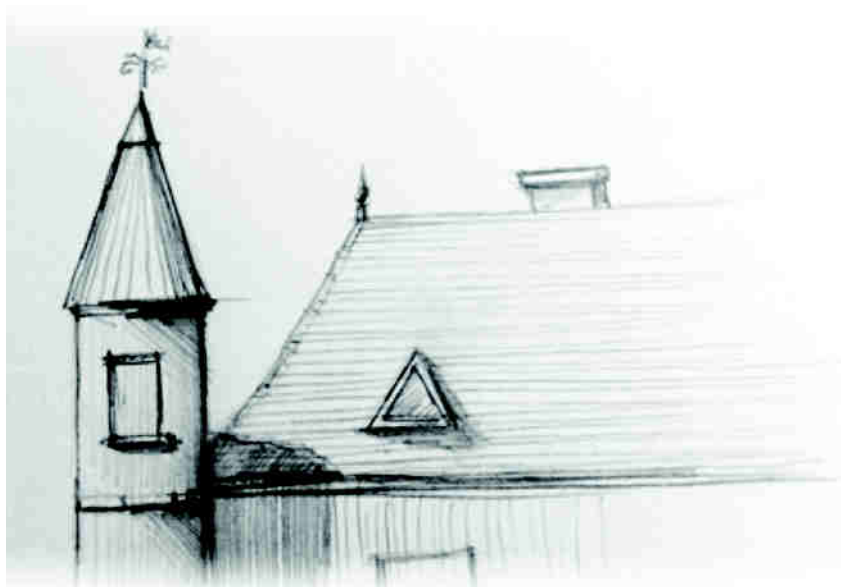
Le hameau de la Catte situé, rive droite, en pied de coteau, est aujourd'hui enclavé par l'urbanisation pavillonnaire au nord de Bergerac.

Le hameau de la Catte est composé de trois ensembles composés de maisons et dépendances.

Les espaces naturels, allées plantées de platanes et parcs qui sont l'écrin paysager du site méritent une protection forte pour éviter toute banalisation de l'architecture et du paysage.



La Catte, détail
(Croquis : M. Bonnin)



A3.6 - Patrimoine paysager et naturel : Une synthèse des enjeux de protection et de mise en valeur

L'analyse des paysages urbains et naturels a permis d'identifier des enjeux de protection et de mise en valeur des paysages :

Protection et mise en valeur des paysages naturels de la vallée de la Dordogne.

Le rapport de la ville avec la Dordogne,
Souvenir de l'activité portuaire

Les berges de la Dordogne et du Caudeau, une coulée verte et bleue à l'échelle de la commune

Les berges de la Dordogne, un parc urbain ?

L'eau dans la ville

L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

Les paysages urbains

Une ville médiévale minérale

Places de foire, de marché ou promenades urbaines

Alignements

Parcs publics et privés, traces de l'histoire horticole de Bergerac

Les grands domaines de la périphérie de Bergerac

Le domaine de la Mouline et de la Baume

Le château de Mounet-Sully

Le domaine de Lespinassat

La Graulet

Maulaugier – Podestat

Propriétés et domaines des côteaux de Pécharmant

Naillac

La préservation de l'environnement naturel des hameaux

Pécharmant

la Conne

la Catte

A4 - Analyse de l'environnement

A4.1 - Analyse des paysages et tissus bâtis : Sensibilité d'un environnement patrimonial et naturel

Espaces naturels sensibles à protéger :

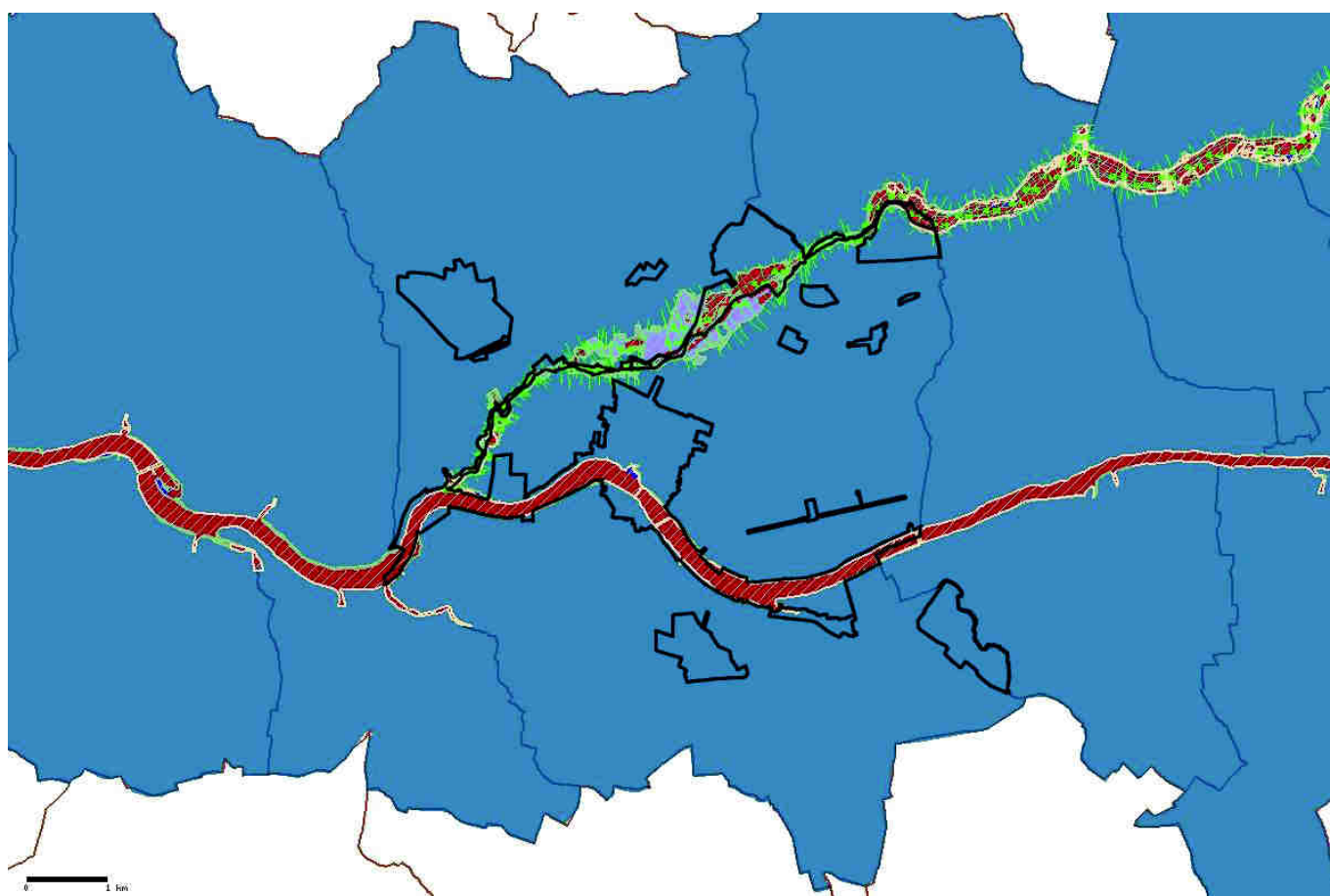
La vallée de la Dordogne

Toute réflexion sur le devenir du territoire et son développement doit prendre en compte les risques inhérents aux espaces naturels de la vallée de la Dordogne, aux zones humides et zones inondables situées le long de la rivière.

Cartographie zones inondables : La Dordogne et le Caudeau

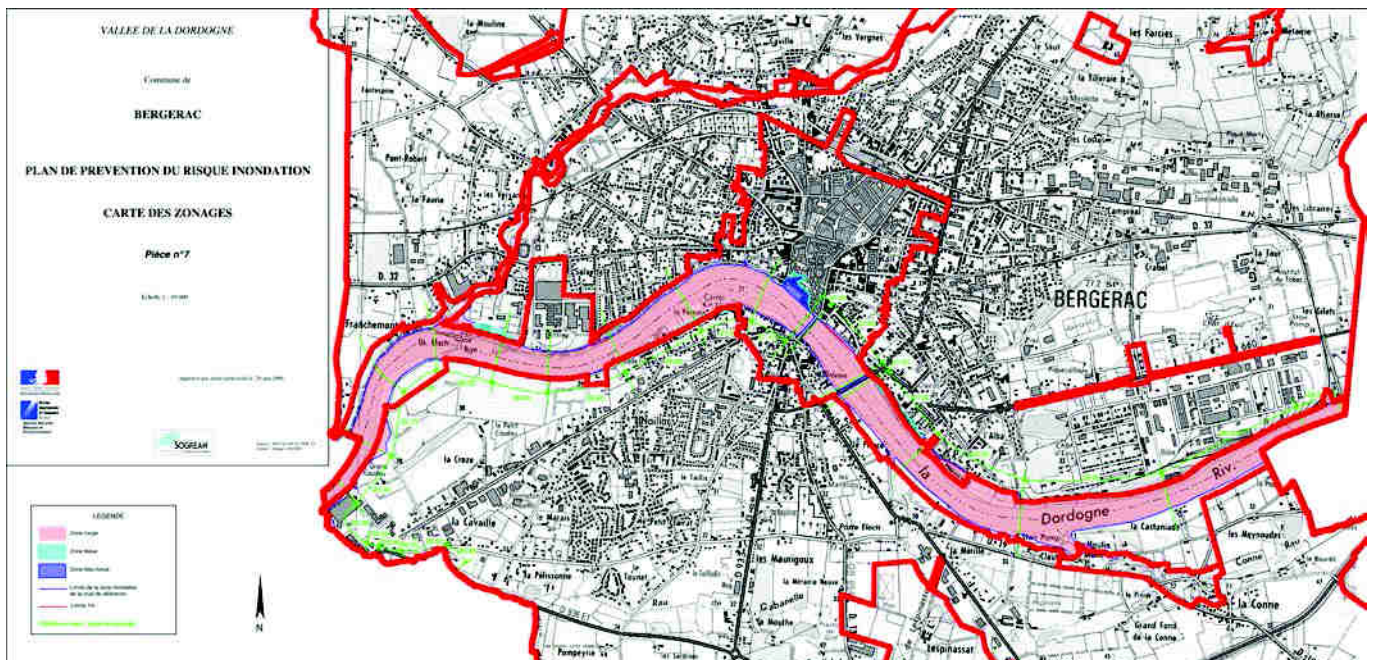
En noir report du périmètre AVAP

(Cartographie DREAL – Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



**PPRI de la Rivière Dordogne
En rouge report du périmètre AVAP**

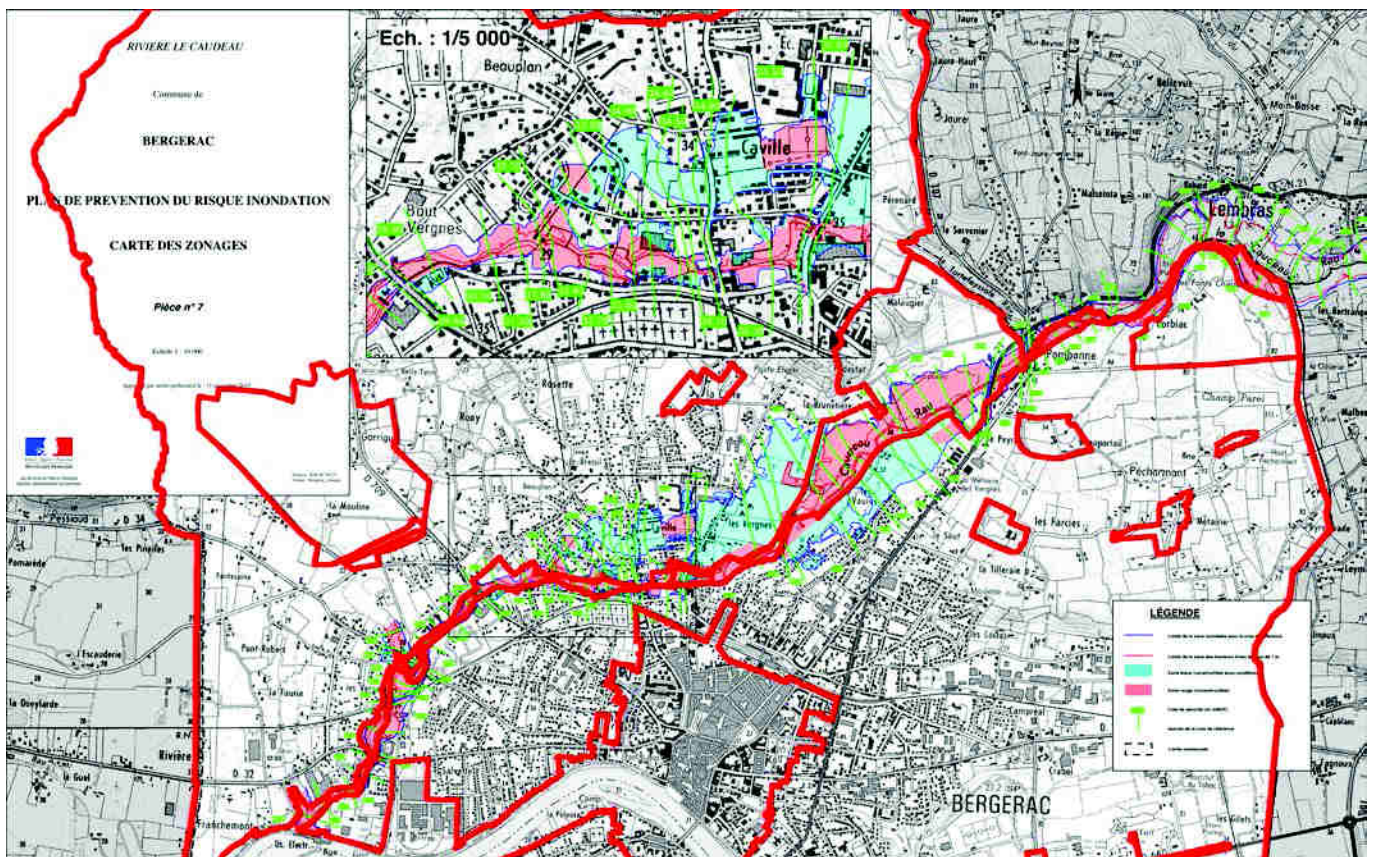
(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



PPRI ruisseau le Caudeau

En rouge report du périmètre AVAP

(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Natura 2000 - FR7200660

La rivière Dordogne :

L'intérêt environnemental réside dans la qualité de l'environnement naturel constitué par la rivière Dordogne.

La rivière Dordogne est un cours d'eau essentiel pour la conservation des poissons migrateurs et la qualité globale de ses eaux et a fait l'objet d'un classement Natura 2000 – Habitat, Faune, Flore.

Le milieu est jugé vulnérable :

- A la qualité des eaux et pour la conservation des frayères.
- Préservation des couasnes et bras morts. Accès aux affluents pour la diversification des frayères.
- Aménagement des obstacles à l'avalaison comme à la dévalaison.

ZNIEFF de Type 1 – 720020075

ZNIEFF de type 1 modernisation – 720020075

Frayère de Bergerac :

Le site est situé juste en aval du barrage de Bergerac.

L'intérêt environnemental réside dans la qualité patrimoniale (Faune, Poissons) et fonctionnelle (Corridor écologique, Zone particulière liée à la reproduction) du site.

La conservation et la restauration de l'esturgeon européen passent notamment par la préservation intégrale des sites de frai, indispensables à l'accomplissement du cycle biologique de l'espèce.

Le barrage de Bergerac, situé à 211 km de la mer, correspond à la limite amont de montaison de l'esturgeon d'Europe sur la Dordogne. Il comprend une passe à poissons non utilisée par les esturgeons. Le site ne présente pas de véritable fosse mais une légère dépression dont les caractéristiques vitesses de courant / substrat sont très favorables au frai des esturgeons qui atteignent le site et dont la maturation sexuelle arrive à terme.

Le site est lié à la ZNIEFF de type 2 – La Dordogne (N°NAT : 720020014 - N°REG : 27570000)

ZNIEFF de Type 1 – 720014271

Bois de Corbiac :

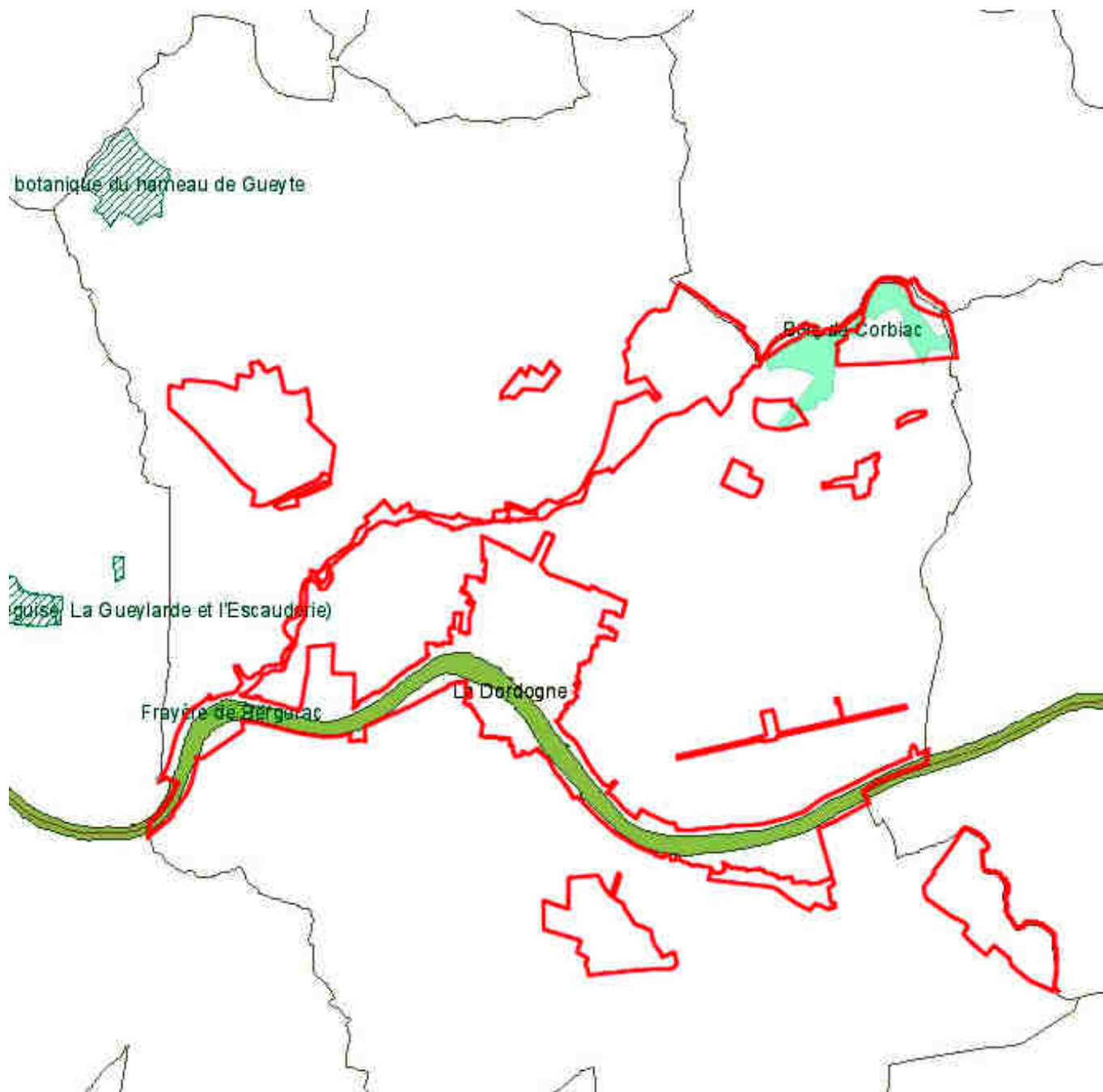
L'intérêt environnemental réside dans la qualité floristique (Boisements et Forêts) et fonctionnelle (Corridor écologique, Zone particulière liée à la reproduction) du site.

Le projet tend à conserver le caractère naturel du site de Corbiac et de Beauportail, notamment des boisements.

Cartographie Natura 2000 et ZNIEFF

En rouge report du périmètre AVAP

(source DREAL – Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Patrimoine architectural, urbain et paysager à protéger :

Patrimoine bâti ancien :

Ayant traversé parfois plusieurs siècles en conservant sa valeur d'usage et son attractivité, le patrimoine bâti ancien est durable par nature.

Conçu avec des matériaux naturels et respirant, favorisant la régulation et le confort thermique et hygrothermique.

Conçu selon des principes bioclimatiques, le bâti ancien doit être rénové avec des techniques adaptées et souvent différentes des procédés utilisés dans la construction moderne.

Bergerac :

La ville historique de Bergerac est caractérisée par la présence d'un important patrimoine architectural et urbain (bâtiments, trame des rues et espaces publics) datant d'avant 1948.

La ville de Bergerac prend place sur les deux rives de la vallée de la Dordogne, en promontoire. Il en résulte une mise en scène des façades et toitures de la ville à partir des rives, quais, promenades et ponts.

Les espaces situés hors la ville, ou les espaces rattrapés par l'urbanisation contemporaine, correspondent aux domaines, chartreuses et anciens hameaux ou villages.

Ils sont caractérisés par un contexte encore rural, et des paysages écrins homogènes donnant une cohérence à ces ensembles.

Ce sont des espaces à préserver.

L'eau dans la ville :

La ville de Bergerac est traversée par de multiples cours d'eau ou canaux.

L'eau dans la ville a permis le développement d'activités économiques en lien avec l'eau (travail des peaux : Place Pélissière), l'implantation de moulins (Les grands Moulins – Quai Salvette), d'usines électriques (turbine découverte rue des Fontaines).

La ville est traversée par des cours d'eau canalisés, à ciel ouvert ou souterrains.

La présence de l'eau dans la ville est un élément valorisant pour le paysage urbain.

Les risques et contraintes liés à l'eau doivent être prises en compte (inondation, humidité, état des ouvrages, berges et souterrains).

A4.2 - Analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et matériaux utilisés au regard des objectifs d'économie d'énergie

Pistes pour une rénovation énergétique adaptée au bâti ancien.

Le présent chapitre s'inspire des conclusions présentées dans le cadre de l'étude BATAN (BATi ANcien) ayant pour but de présenter des pistes de rénovation thermique adaptées au bâti ancien (bâti datant d'avant 1948) et aux matériaux de construction composant ces bâtiments.

Premier constat : le bâti qualifié d'ancien présente des caractéristiques qui sont inadaptées aux techniques d'isolation et rénovation modernes.

Pour résumer, il est déconseillé d'appliquer aux bâtiments anciens les techniques d'isolation courantes :

- le bâti ancien respire et régule l'hygrométrie
- le bâti contemporain est étanche à l'air et à l'eau

Patrimoine bâti : Durable par nature

Solide et durable

Le patrimoine bâti ancien est durable par nature :

- Il représente ce qui a survécu ou perduré, parfois depuis plusieurs siècles,
- Il représente 1/3 du parc actuel de logements,
- Le bâti ancien demeure attractif par la diversité des formes et la qualité des architectures, qu'il s'agisse de constructions modestes ou nobles.

Local et Bioclimatique

Par nature, le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat (matériaux, prise en compte du contexte).

Il a été conçu en fonction de son environnement (site, relief, géologie, en fonction des éléments naturels comme le soleil, le vent, la pluie).

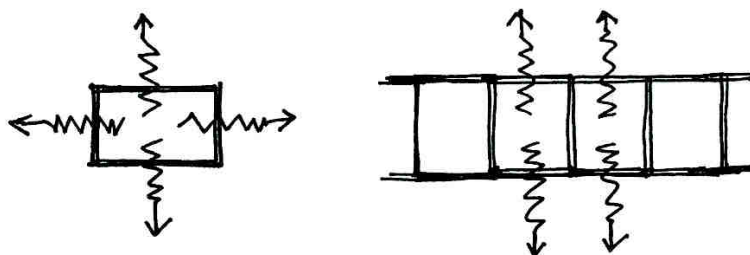
Qu'il s'agisse de bâti rural ou urbain, la conception des bâtiments anciens joue un rôle important dans la confort thermique :

- Mitoyenneté
- Volumes tampon réduisant les façades déperditives,
- Protections solaires intégrées dans la conception du bâti ou générées par la végétation accompagnant le bâti,
- Protection au vent par l'orientation ou des volumes masques.

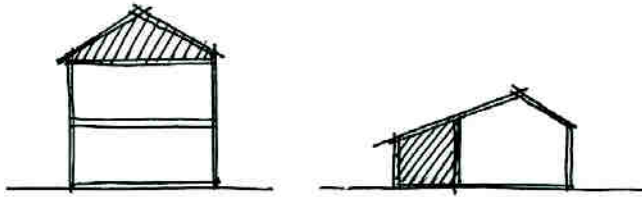
Illustrations

(croquis : C. Gubala)

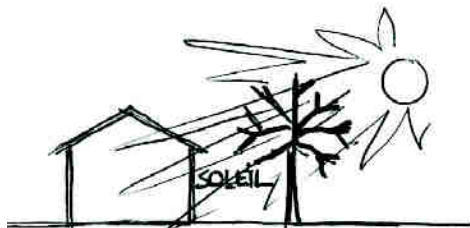
Mitoyenneté : Réduction des façades déperditives



Volumes tampon : Réduction des déperditions et confort thermique
Exemple des combles et volumes annexes positionnés au nord ou à l'ouest du bâti
(protection contre le froid et les intempéries)



La végétation : Une climatisation naturelle au service du bâti et des espaces publics
Confort d'Été : Ombre et climatisation naturelle
Confort d'Hiver : Apports solaires gratuits



Modes de construction traditionnels : exemple d'une gestion économe de l'espace

La conception du bâti ancien est basée sur une gestion économe de l'espace.
 Les formes d'habitat et d'urbanisation groupées ayant pour but de préserver les terres agricoles et naturelles dont dépendait l'économie locale.

Comprendre les logiques constructives propres au bâti ancien :

Incompatibilités avec les techniques modernes de rénovation.

Risques pour le bâti ancien.

Les techniques constructives traditionnelles faisaient appel à des matériaux caractérisés par leur capacité à « respirer » (murs de maçonnerie ou de torchis revêtus d'enduit de chaux), c'est à dire à réguler les variations d'hygrométrie ou d'humidité en les absorbant ou en les restituant.

Par l'effet de masse, les murs et planchers jouent un rôle dans l'inertie thermique des bâtiments, facteur de confort notamment en été.

Les techniques constructives modernes visant à rendre les constructions étanches ont pour effet de perturber les échanges gazeux et hygrométriques propres aux matériaux traditionnels et peuvent générer des désordres graves.

L'innovation énergétique et la rénovation du bâti ancien doivent être compatibles avec l'objectif de préservation du patrimoine.

Les travaux de rénovation ne doivent pas nuire à la pérennité des ouvrages.

L'étude BATAN fait ressortir que les bâtiments datant d'avant 1948 sont moins énergivores et offrent un confort hygrothermique supérieur à ceux bâtis après la deuxième guerre mondiale dans la période dite des trente glorieuses et avant l'application des premières réglementations thermiques.

Les bâtiments anciens ont été construits avec des matériaux dont les propriétés hygrothermiques particulières présentent souvent des qualités d'isolation :

pierre,
bois,
mortier,
terre crue ou cuite,
végétaux.

Ces matériaux ont été trouvés à proximité et ont été peu transformés. Ils sont économes en énergie grise et durables car ayant traversé plusieurs siècles. L'emploi d'espaces tampons (combles, mitoyens, caves) ou la forte inertie de l'enveloppe sont des caractéristiques propres au bâti ancien.

Le bâti ancien respire

La chaux protège de la pluie mais laisse passer la vapeur d'eau.

La terre, laine de bois, chanvre, liège... sont des produits respirants.

La sensation d'inconfort due au rayonnement des parois froides peut être corrigée par l'utilisation d'enduits à base de chaux-chanvre par exemple.

Leur inertie thermique et leur hygrométrie contribuent à corriger le confort thermique des locaux.

A contrario, les enduits étanches créent des poches d'humidité et sont donc à éviter à l'instar d'autres produits et techniques imperméables à l'eau (ciments, isolants minces...)

A4.3 - Patrimoine bâti ancien et techniques modernes

Pistes pour la définition des priorités dans une démarche de rénovation du bâti ancien

Favoriser la réduction des besoins énergétiques des bâtiments (chauffage, confort d'été)

La recherche d'isolation thermique et de chauffage est une préoccupation incontournable. Toutefois, certaines solutions techniques sont très difficilement conciliables avec le respect des modes constructifs et l'aspect du bâti ancien :

- doubler un mur,
- isoler une toiture,
- installer des doubles vitrages ou des canalisations dans le sol...

Elles impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde :

- de ce qui fait le caractère des espaces,
- des matériaux traditionnels.

Il en va de même de l'installation d'équipements dits d'énergies renouvelables.

Les grands principes à retenir sont :

Respiration des parois

On ne doit pas empêcher les bâtiments de respirer :

- l'isolation par l'extérieur est à déconseiller : les procédés utilisés sont incompatibles avec l'architecture des bâtiments anciens, et forment une barrière au passage de la vapeur d'eau empêchant la respiration des parois. La mise en œuvre génère une surépaisseur en débord sur l'emprise du domaine public.
- L'isolation intérieure doit être réalisée avec des matériaux respirant, en évitant l'emploi de pare-vapeur, de laines minérales, etc...
Toutefois, l'isolation des murs n'est pas toujours nécessaire, celle des toitures et des combles est par contre indispensable (30% des pertes thermiques d'un bâtiment).

Chaleur

Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air :

- Privilégier les dispositifs de chauffage par accumulation et rayonnement des parois
Ces modes de chauffage peuvent être couplés à une source d'énergie de type Pompe à Chaleur.
- Privilégier la restauration des menuiseries existantes.
- Améliorer les performances thermiques des menuiseries en veillant à maintenir la capacité de ventilation des châssis.
- Les fenêtres anciennes peuvent être sensiblement améliorées par des mesures appropriées telles que le vitrage feuilleté (thermique et acoustique), double vitrage, la double fenêtre.
- En cas de remplacement des menuiseries, utiliser le matériau bois.
- Améliorer les performances thermiques des combles,

Supprimer les sources d'humidité :

- Suppression des enduits étanches,
- Drainage des pieds des murs,
- Couverture du volume bâti.
- Ventilation adaptée privilégiant une ventilation mécanique répartie.

**Les installations dites d'énergies renouvelables :
Compatibilité avec les caractéristiques du bâti ancien
Pertinence pour un bâti ancien pouvant être rendu performant d'un point de vue
énergétique par des procédés passifs ?**

Panneaux solaires

Ces installations ont un impact significatif sur le paysage et l'architecture des constructions et ne doivent pas dénaturer l'architecture des bâtiments ni des paysages urbains ou naturels protégés et mis en valeur.

En milieu urbain dense, les performances des installations seront dégradées par les ombres portées des cheminées, antennes, et bâtiments voisins.

La mise en place de panneaux solaires est interdite sur les bâtiments anciens ou sur les constructions contemporaines en centre ancien.

Les éoliennes

Les territoires inscrits dans le périmètre de l'AVAP ont été identifiés comme homogènes, préservés et devant être valorisés comme patrimoine architectural, paysager et urbain.

Les installations éoliennes ont un impact paysager fort et apparaissent comme difficilement compatibles avec les paysages préservés et dont les qualités et l'esthétique sont préservés et mis en valeur dans le cadre de l'AVAP.

Les Pompes à chaleur

Les installations équipées de générateurs ou compresseurs ont un impact sur l'environnement :

- Nuisance acoustique vis-à-vis de l'utilisateur du dispositif,
- Nuisance acoustique vis-à-vis des riverains,
- Nuisance acoustique vis-à-vis de l'espace public.

L'impact acoustique sera amplifié dans un tissu urbain dense.

L'impact paysager des installations doit être pris en compte.

Ces installations peuvent avoir un impact significatif sur le paysage et l'architecture des constructions et ne devront pas dénaturer l'architecture des bâtiments ni des paysages urbains ou naturels protégés et mis en valeur.

Pour les deux raisons évoquées, l'intégration de ces ouvrages dans des locaux ou volumes intérieurs est à privilégier.

Pour l'ensemble des équipements techniques nécessitant un entretien périodique, il faut rappeler que les conditions d'accessibilité doivent être assurées en vue de la maintenance des appareils.

A ce titre, les ouvrages d'accessibilité et de maintenance sont à prendre en compte dans l'évaluation d'impact sur le bâti et le paysage, autant que les installations techniques elles-mêmes.

Pour cela l'implantation d'équipements techniques en toiture ou en façade des bâtiments est à proscrire. Les solutions intégrées dans le volume des bâtiments est à privilégier (combles, locaux techniques intégrés dans les bâtiments, caves).

Exemples d'installation de pompes à chaleur sur les toits ou façades d'immeubles anciens :

En toiture ou en façade :

Impact négatif des appareils la façade du bâtiment.

Les équipements techniques sont accrochés la façade.

A noter, le principe de surélévation ne tenant pas compte de la logique de composition des façades XIXème.



A4.4 - Typologies urbaines

Bergerac : un tissu urbain dense

Respect des alignements

Les principes d'alignement à front de rue ou en retrait permettent de composer des paysages urbains homogènes et cohérents.

Ordre continu

L'implantation des bâtiments en ordre continu permet de créer un environnement urbain dense limitant l'étalement urbain.

Orientation en fonction du tracé des rues.

Les constructions s'inscrivent dans un contexte urbain en s'appuyant sur des tracés de voies et rues pouvant résulter de tracés vernaculaires (chemins ruraux devenus rues dont les tracés ne sont pas forcément réguliers mais retracent l'histoire et l'évolution des lieux) ou des tracés régulateurs ou alignements (axes de composition réalisés de manière volontariste ex-nihilo ou par modification de voies existantes).

Quelque soit l'orientation des rues, les bâtiments s'implantent en respectant l'alignement.

Le respect de ce principe reflète l'appartenance à une communauté, la ville ou le village, et participe à la constitution du paysage urbain.

Si l'orientation des rues ne correspond pas à des orientations cardinales permettant d'optimiser les apports énergétiques, ce point est compensé par la densité des constructions.

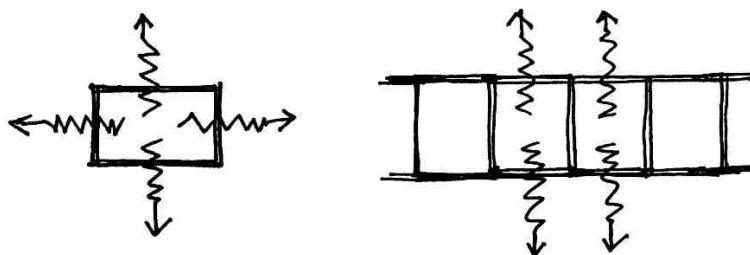
Avantages d'une urbanisation en ordre continu au regard des objectifs d'économie d'énergie.

La densité bâtie du tissu urbain et la construction en ordre continu favorisent les performances énergétiques du bâti par la limitation de façades dites déperditives.

En plus de générer un tissu urbain dense et qualitatif, la configuration des bâtiments « accolés » permet de mutualiser la performance thermique.

Pour exemple :

- Dans le cas d'un bâtiment isolé : 4 façades en contact avec l'ambiance extérieure
- Dans le cas d'un bâtiment construit en ordre continu : seulement 2 façades en contact avec l'ambiance extérieure



En centre-ville ou en centre-bourg, les constructions à l'alignement donnent à la ville traditionnelle sa cohérence et sa qualité.

Ces principes d'urbanité doivent être respectés pour garantir une bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain ancien de Bergerac.

A4.5 - Analyse des caractéristiques climatiques du territoire et des principes d'adaptation de l'architecture et de l'urbanisme vernaculaires au climat, au relief, à l'hydrographie et aux risques naturels du lieu.

En milieu urbain,

Respect des alignements et gabarits

Compacité

Unité de matériaux



En milieu rural ou périurbain (hameaux, domaines, bâtiments isolés)

Se protéger de l'ouest (vents et intempéries) et du nord (froid)

Favoriser l'ordre continu

Rôle du végétal pour le confort d'été (effets de masque)

Voir croquis page 101

La végétation dans la ville Une climatisation naturelle, mais bien plus encore !

Qu'il s'agisse d'alignements d'arbres, de places arborées, de cours ou de jardins privés plantés d'arbres, la végétation joue un rôle de régulateur d'ambiance, régulateur thermique et hydrique, refuge de la biodiversité, puits de carbone.

La végétation dans la ville favorise le bien être urbain.

En hiver, les essences à feuilles caduques perdent leurs feuilles et laissent passer le soleil en apportant lumière et chaleur.

En été, les couronnes des arbres protègent les façades, les cours et les espaces publics des surchauffes et créent une ambiance ombragée et rafraîchie évitant les effets d'**îlot de chaleur**. L'eau dans la ville (la rivière et les cours d'eau traversant la ville, les fontaines), favorise ce **confort d'été**.

***La végétation dans la ville participe au bien être urbain.
Confort d'été : des espaces publics ombragés, des façades protégées
En hiver, les arbres ayant perdu leurs feuilles font entrer le soleil***

Voir aussi croquis page 101



A4.6 - Synthèse environnementale : Exploiter et valoriser les qualités intrinsèques du patrimoine

Produire ou limiter les besoins ?

Dans une logique de développement durable, la première question que nous proposons de poser lors d'un projet portant sur des bâtiments anciens est :

Quels moyens passifs peuvent être mis en œuvre pour limiter les besoins en énergie (bâti performant, isolation, captation d'apports gratuits) sans avoir faire appel à des moyens techniques palliatifs (photovoltaïque, pompe à chaleur, etc...) ?

Les contraintes liées à l'imbrication du bâti, les co-visibilités avec les monuments et la qualité des paysages urbains rendent complexe, voire peu efficace, la mise en œuvre des installations de production d'énergies renouvelables.

Tout projet de ce type fera l'objet d'une étude approfondie d'intégration des équipements de production d'énergies renouvelables installés sur des bâtiments.

Dans le périmètre des secteurs A1 et A2, ainsi que sur les bâtiments patrimoniaux des secteurs A5 et A6 il sera interdit d'équiper les façades ou les toitures avec des équipements techniques.

Les prairies et champs formant l'écrin des sites inscrits dans les secteurs A5, les des berges de la Dordogne inscrites dans le secteur A6, relèvent de la même logique que celle décrite ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

B – Orientations

Synthèse du Diagnostic Enjeux de protection – Les grands thèmes

L'analyse de l'histoire, des formes urbaines, architecturales et des paysages de la ville et du site d'implantation de la ville permet de définir et d'énoncer les enjeux de protection qui serviront à l'élaboration d'un Règlement et d'un Zonage de l'AVAP de Bergerac :

La protection des vestiges et traces de l'histoire de Bergerac

La Ville de Bergerac

L'ambiance médiévale de la Ville intra-muros

Le rapport de la Ville avec la Dordogne et le Port

L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

L'ambiance particulière des quartiers de faubourgs et la ville du XIX^{ème} siècle

L'urbanisme du XX^{ème} siècle :

L'opération de restructuration du quartier des Frères Prêcheurs

Témoins de l'histoire industrielle : quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité :

Foirail, ESCAT, l'Ancienne Manufacture des Tabacs, la Poudrerie de Bergerac.

Le patrimoine architectural – Qualité architecturale des bâtiments

L'architecture en pans de bois dite à colombage

Les immeubles en maçonnerie

Les typologies particulières

Les vitrines commerciales

Le paysage naturel et urbain

Protection et mise en valeur des paysages de la vallée de la Dordogne et du Caudeau

Les paysages urbains

Les grands domaines de la périphérie de Bergerac :

Le domaine de la Mouline et de la Baume

Le château de Mounet Sully

Le domaine de Lespinassat

Le domaine de Naillac

La Graulet

Malaugier – Podestat

Domaines et propriétés viticoles de Pécharmant

La préservation de l'environnement naturel des hameaux :

Le Hameau de Pécharmant,

Le Hameau de la Conne

Le Hameau de la Catte

B1 – Objectifs de protection et de mise en valeur

B1.1 - La protection des vestiges et traces de l'histoire de Bergerac

Les témoignages archéologiques témoignent d'un territoire occupé et apprivoisé par l'Homme depuis le paléolithique.

Les traces d'occupation humaine dépassent le territoire de la ville constituée.

Cette histoire a laissé de nombreux vestiges dans le sous-sol et en élévation, souvent invisibles aujourd'hui.

La reconnaissance et la conservation (dans la mesure du possible) des bâtiments et des vestiges présents sur ces sites sont deux des objectifs de la protection du patrimoine de la vallée.

Ceci aura pour conséquence, la consultation préalable de la carte archéologique (Zones de Présomption de Prescription Archéologique ou ZPPA) et une veille en phase de travaux particulièrement pour les sites du Bourg médiéval et de ses abords.

La réglementation en matière d'archéologie préventive s'applique à tous les dossiers dans le périmètre des Zones de Présomption de Prescription Archéologique ou ZPPA.

L'arrêté n° AZ.04.24.3 du 19 octobre 2004 définit les ZPPA de Bergerac.

Les périmètres constituent des zones de saisine pour tous les documents d'urbanisme, y compris ceux n'affectant pas le sol.

En outre, tout projet d'aménagement excédant 3 ha, dans ou hors périmètre ZPPA, doit être transmis pour instruction au service régional d'archéologie.

Voir aussi cartographie de Localisation des anciens édifices religieux et laïcs – Page 28

Voir aussi chapitre Témoignages Archéologiques du Diagnostic - Page 29

Voir aussi cartographie du Service Régional d'Archéologie jointe en annexe du présent document

B1.2 - La Ville de Bergerac – Le patrimoine urbain

Jusqu'à la période moderne, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle même. Des immeubles ont perduré, d'autres ont été reconstruits sur un parcellaire hérité de la période médiévale, de nouveaux tracés urbains se sont articulés aux tracés anciens.

La ville de Bergerac, est un livre ouvert retraçant l'histoire de la cité.

Le règlement de l'AVAP s'attache à encadrer :

- les conditions de protection et de mise en valeur des espaces publics et des éléments de paysage urbain structurants,
- les conditions de restauration, rénovation et restructuration des bâtiments existants dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur

La conservation de la cohérence des espaces urbains protégés dans le cadre de l'AVAP se décline au travers des principes suivants :

Préservation des qualités urbaines de Bergerac – Enjeux et Objectifs :

L'ambiance médiévale de la Ville intra-muros

- **Implantation des bâtiments par rapport à l'espace public,**
- **Gestion des gabarits,**
- **Rythmes des façades,**
- **Éléments de paysage urbain : Typologie des rues et places.**

Le rapport de la Ville avec la Dordogne et le Port

- **Préservation des espaces témoins de l'activité portuaire,**
- **Préservation des espaces naturels et des paysages des berges**

L'ambiance particulière des quartiers de faubourgs et la ville du XIX^{ème} siècle

- **Implantation des bâtiments par rapport à l'espace public,**
- **Gestion des gabarits,**
- **Rythmes des façades : Ordonnement, Homogénéité et Effets d'alignement,**
- **Eléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignements des bâtiments, Jardins, Plantations, Mails, Parcs et espaces publics spécifiques à la ville XIX^{ème}.**

L'urbanisme du XX^{ème} siècle :

L'opération de restructuration du quartier des Frères Prêcheurs

- **Gestion des gabarits,**
- **Préservation du principe de composition des façades : Effet de soubassement, Traitement chromatique, Matériaux de parement.**
- **Eléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignement des bâtiments.**

Témoins de l'histoire industrielle de Bergerac – Enjeux et Objectifs :

Quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité : Foirail, ESCAT, l'Ancienne Manufacture des Tabacs, la Poudrerie de Bergerac.

Cette thématique correspondant à des sites en activité ou, pour certains, en mutation, amène à mettre en place un zonage et un règlement spécifique avec des outils permettant la gestion et la préservation ou dans le cas de lieux ou quartiers en mutation, permettant d'orienter et accompagner l'évolution et l'intégration dans la ville.

Quartier du Foirail :

- **Composition urbaine permettant in fine l'aménagement d'un quartier urbain dense en cohérence avec la ville ancienne.**
- **Composition autour de la trame viaire et de la place du Foirail à valoriser.**
- **Mise en valeur du ruisseau Pissesau traversant le quartier.**

ESCAT :

- **Définition des principes de gestion du site.**
- **Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : éléments structurants et bâtiments à préserver, ouvrir le site sur la ville, créer un maillage urbain traversant, mettre en valeur le belvédère urbain sur la Dordogne.**
- **Eléments de paysage urbain : Façade sur rue, Belvédère sur la Dordogne.**

Ancienne Manufacture des Tabacs :

- **Définition des principes de gestion du site.**
- **Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : bâtiments à préserver, intégration dans un maillage urbain,**

Poudrerie de Bergerac – Protection limitée aux espaces en contact avec la ville :

- **Préservation des murs de clôture, formant le paysage d'entrée de ville Est.**
- **Préservation des logements situés à l'entrée du site (hors poudrerie actuelle) et des bâtiments formant l'entrée du site (composition axiale).**
- **Mise en valeur des témoins de l'histoire industrielle (four, station de pompage).**

Voir chapitre du Diagnostic :

Histoire urbaine – Implantation et développement de la ville - Page 11

B1.3 - Le patrimoine architectural

B1.3.1 - Qualité architecturale des bâtiments

L'histoire de la ville de Bergerac se traduit par une sédimentation de tracés urbains et d'architectures.

L'architecture du centre ancien de Bergerac n'est donc pas homogène.

On y trouve à part égale, une architecture en pans de bois, des immeubles en moellons enduits et des immeubles en pierre de taille.

Les bâtiments composant les ensembles architecturaux de la Ville de Bergerac, mais aussi les hameaux et domaines identifiés dans le périmètre d'étude de l'AVAP, sont les témoins de l'histoire de la ville et de ses liens avec la campagne environnante, un bassin de vie.

Les qualités architecturales des bâtiments anciens et le rôle de l'architecture dans la composition du paysage urbain ne sont pas toujours reconnus.

Des interventions contemporaines sur le bâti ancien ne respectant pas les typologies architecturales (modifications, extensions, vitrines commerciales, adjonction d'équipements techniques ou réseaux), des bâtiments marqués par l'absence d'entretien (vacance, constructions délaissées), des bâtiments contemporains peu qualitatifs ou non intégrés au paysage urbain ou naturel (médiocrité de l'architecture, non respect des principes d'alignement ou de gabarit, mitage pavillonnaire, prolifération des zones commerciales disqualifiant les paysages urbains et naturels), peuvent disqualifier les ensembles bâtis et paysages.

Dans le cadre du diagnostic, les bâtiments ont été identifiés en fonction des critères suivants :

- **Monuments historiques classés ou inscrits.**
Il s'agit de bâtiments exceptionnels reconnus (monuments, etc...).
- **Immeubles remarquables.**
Il s'agit de bâtiments de grande qualité architecturale à conserver et à restaurer.
(Bâtiments publics remarquables, bâtiments privés remarquables, etc...).
- **Bâtiments d'intérêt patrimonial**
Il s'agit de bâtiments qui participent à la qualité urbaine, en faisant par exemple partie d'ensembles architecturaux homogènes (alignements, ensembles urbains ou ruraux homogènes, etc...)
Il s'agit principalement des noyaux urbains anciens, hameaux et domaines ayant conservé une cohérence.
- **Immeubles contemporains ou bâti ancien transformé de manière significative.**
Il s'agit de bâtiments neufs de faible qualité ou n'ayant pas d'intérêt patrimonial particulier.
Pour les bâtiments anciens, il s'agit de constructions qui ont été transformées de manière significative, voire irréversible. Un retour à l'état initial ne pourra alors passer que par une reconstitution ou une recomposition de façade.
(Cas de certaines façades anciennes ou vitrines commerciales créés dans les immeubles anciens).

Préservation de l'architecture des bâtiments :

L'architecture en pans de bois dite à colombage

Les immeubles en maçonnerie

- **Protection et mise en valeur des bâtiments en respectant les spécificités des périodes et typologies architecturales identifiées.**

Epoques :

- **Bâtiments datant d'avant l'époque classique,**
- **Bâtiments datant de l'époque classique,**
- **Immeubles datant du XIXème siècle,**
- **Immeubles du début du XXème siècle,**

Formes d'habitat :

- **Maisons de ville ou de faubourg,**
- **Maisons bourgeoises,**
- **Hôtels particuliers,**
- **Immeubles de rapport,**

Typologies particulières :

- **Architecture publique ou religieuse**
- **Architecture commerciale et institutionnelle,**
- **Architecture utilitaire, industrielle ou portuaire.**
- **Les maisons semi-rurales des bords de la Dordogne**
- **les maisons pavillons des années 1920 à 1940 dits « Loi Loucheur »**
- **Les maisons des années 1950 à 1960 sur les bords de la Dordogne**
- **Devantures et Vitrines Commerciales.**

Bâtiments spécifiques identifiés :

- **Les immeubles du boulevard Jean-Moulin : un grand ensemble dans la ville**
- **La maison Pic : un patrimoine moderne**
- **L'immeuble Résidence des Etudiants : un patrimoine post-moderne**

Voir chapitres du Diagnostic :

Patrimoine architectural – Typologies - Pages 31, 33 et 39

B3.1.2 - Architectures à préserver et mettre en valeur – Enjeux et Objectifs :

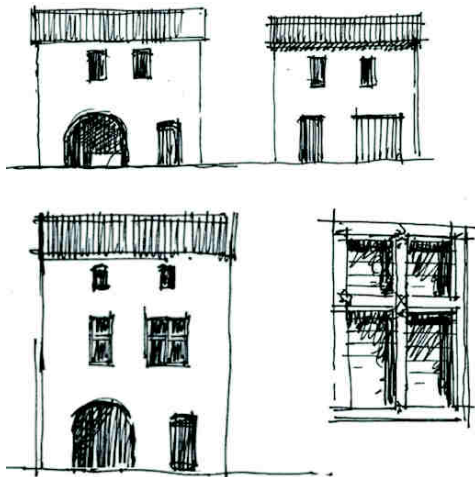
Bâtiments datant d'avant l'époque classique

Les édifices datant d'avant l'époque dite classique (antérieurs au XVIème siècle) sont caractérisés par des façades dominées par les parties pleines et des percements de dimensions limitées.

Dans les immeubles les plus anciens, des fenêtres à meneaux peuvent subsister (traces ou fenêtres conservées).

Les maisons de ville abritant une activité d'artisanat ou de commerce disposaient d'une vitrine, l'échoppe, dont les traces sont encore visibles.

A la différence des bâtiments classiques, les façades ne sont pas rythmées par des baies régulièrement percées formant des travées verticales ordonnancées.



Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des matériaux et modes constructifs traditionnels,
- respect des proportions des ouvertures,
- mise en valeur des détails architecturaux...

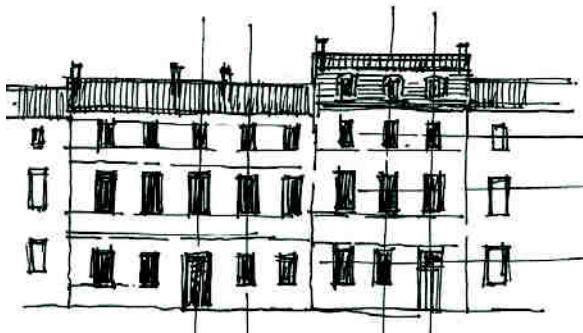
Voir chapitres du Diagnostic :

Patrimoine architectural – Typologies - Pages 31, 33 et 39

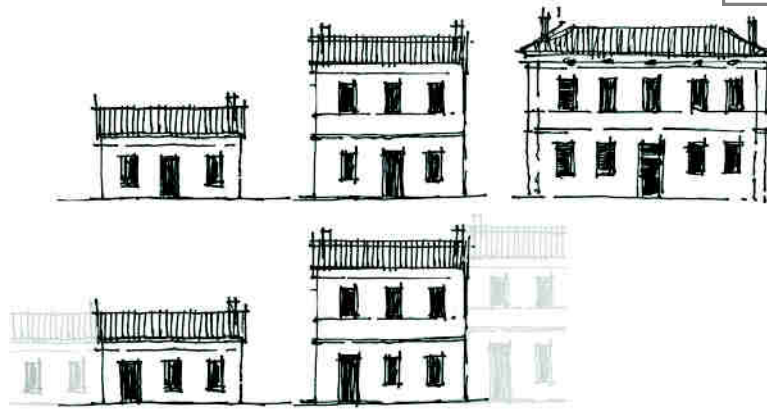
Bâtiments datant de l'époque classique et du XIXème siècle

Les édifices datant de l'époque dite classique (postérieurs au XVIème siècle) ou néo-classiques (XIXème siècle) sont caractérisés par des façades ordonnancées.

Les façades sont rythmées par des baies régulièrement percées formant des travées verticales ordonnancées.



Dans l'architecture classique ou néo-classique, logique de composition, l'équilibre et la régularité de la façade prime :



Selon les cas les façades sont pourvues d'éléments ornementaux plus ou moins sophistiqués (traitement de la modénature de la façade, encadrement des portes, portes cochères et fenêtres, traitement des balcons, corniche).

Les immeubles abritant une activité de commerce disposaient d'une vitrine inscrite dans la composition de la façade maçonnée ou disposée en applique et respectant le rythme général de composition de la façade.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des matériaux et modes constructifs traditionnels,
- respect des proportions des ouvertures et des menuiseries,
- respect des principes de composition des façades (travées, proportions spécifiques à chaque étage,
- mise en valeur des détails architecturaux...

Les immeubles classiques et néoclassiques dominent les paysages urbains de la ville et du bourg et assurent leur cohérence. Ils sont identifiés comme des bâtiments d'intérêt patrimonial.

Des bâtiments plus emblématiques, comme des bâtiments publics ou religieux, des maisons bourgeoises, des hôtels particuliers, sont des repères urbains et architecturaux. Dans certains cas, leurs jardins et parcs sont des respirations dans le paysage urbain à dominante minérale. Ils sont considérés comme des immeubles remarquables.

Voir chapitres du Diagnostic :

Patrimoine architectural – Typologies - Pages 31, 33 et 39

Architectures publiques ou religieuses

- Edifices religieux
- Bâtiments publics néo-classiques
- Bâtiments publics de type IIIème République

Il s'agit de bâtiments urbains institutionnels et emblématiques. Ces architectures monumentales constituent des repères urbains. Ils sont considérés comme des immeubles remarquables.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 49

Architecture des bâtiments commerciaux ou institutionnels

- architecture baroque (immeuble de la rue de la Résistance),
- grands magasins parisiens (anciennes Nouvelles Galeries),
- architecture art déco (maison du département, caisse primaire d'assurance maladie, banque bnp paribas, la poste).
- architecture art nouveau (immeuble de la rue de la Résistance),

Il s'agit de bâtiments urbains commerciaux s'inspirant de typologies architecturales à la mode dans les grandes villes.

Ces architectures monumentales constituent des repères urbains.

Les édifices les plus représentatifs sont considérés comme des immeubles remarquables.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des styles architecturaux
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 53

Architectures utilitaires, industrielles ou portuaires

Il s'agit de bâtiments urbains témoins de l'activité industrielle ou commerciale.

Ces architectures datant de différentes périodes, constituent par leur échelle ou par l'usage, des repères urbains :

- Les grands moulins situés quai Salvette,
- La Halle du marché couvert dont l'architecte originelle a été dévalorisé par des interventions contemporaines d'inspiration post-moderniste,
- L'Ancien cinéma le Royal, aujourd'hui à l'abandon,
- Les bâtiments liées à l'activité des pépinières (serres).
- L'ancienne manufacture des tabacs (grands bâtiments-entrepôts près de la gare),
- La Poudrerie de Bergerac (murs de la poudrerie),
- L'ESCAT (entrée ouest de la ville).

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect des styles architecturaux
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 55

Les maisons semi-rurales des bords de Dordogne, rive gauche

Les maisons de ces quartiers évoquent l'époque où les bords de la rive gauche de la Dordogne n'étaient pas intégrés à la ville même et où l'activité était essentiellement tournée vers la rivière et la culture maraîchère. Simples, elles ont une faible emprise au sol, un plan rectangulaire et un simple rez de chaussée.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect du style architectural
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- respect du mode d'implantation et de l'alignement,
- conservation des jardins et principes de clôture
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 59

Les maisons dites Loi Loucheur des années 1920- 1940

Ces maisons que l'on trouve en proche périphérie du centre ville (quartiers des Frères Prêcheurs, de la Madeleine, du jardin Perdoux) sont les premières à répondre à une typologie d'architecture pavillonnaire, sans évocation de l'architecture traditionnelle locale ni de l'architecture classique. Elles répondent à des modèles de logements diffusés par catalogue, sans grande distinction du nord au sud de la France.

Ces maisons comme celles construites par la suite sont des volumes finis.

Elles sont difficiles à agrandir.

Une première solution consiste à utiliser le style et les techniques constructives initiales. L'autre solution consiste à appel à des volumes et à des techniques strictement contemporaines instaurant un dialogue entre l'architecture initiale et l'extension contemporaine.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect du style architectural ou dialogue respectueux entre les époques initiale ou contemporaine
- respect des matériaux et modes constructifs (tuile mécanique, brique, etc...)
- respect des proportions des ouvertures,
- respect du mode d'implantation et de l'alignement,
- conservation des jardins et principes de clôture
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 60

Les maisons des années 1950 des bords de Dordogne, rive droite

Ces maisons, conçues comme des volumes finis, se prêtent difficilement à des extensions éventuelles.

Les matériaux utilisés relèvent d'une pratique industrielle.

Ces matériaux font partie de ces maisons et doivent être conservés.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- respect du style architectural dialogue respectueux entre les époques initiale ou contemporaine
- respect des matériaux et modes constructifs,
- respect des proportions des ouvertures,
- respect du mode d'implantation et de l'alignement,
- conservation des jardins et principes de clôture
- mise en valeur des détails architecturaux...

Voir chapitre du Diagnostic : Page 61

Bâtiments spécifiques identifiés :

L'opération des Frères Prêcheurs : Un grand ensemble dans la ville

L'opération des Frères Prêcheurs est un ensemble de logements sociaux locatifs, édifiés entre 1965 et 1975.

Le plan masse très fort répond à une volonté marquée de traiter une véritable entrée de ville. Il est composé de plusieurs immeubles de plan rectangulaire longeant l'avenue Jean Moulin, d'une tour et de plusieurs petits immeubles de plan carré situés en second rang.

Le plan masse a été renforcé par une architecture simple mais de qualité notamment dans le choix des matériaux de façade.

La qualité de cet ensemble tient de son homogénéité.

Toute modification isolée sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble conduira à sa dénaturation.

Les travaux et intervention sur ce type de bâtiments devront tenir compte de ces spécificités :

- **Préservation du principe de composition des façades : Effet de soubassement, Traitement chromatique, Matériaux de parement.**
- **Éléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignement des bâtiments.**

L'opération composée d'une partie relevant du statut HLM et de deux parties en copropriété privée, doit être considérée comme un ensemble.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 62

Un patrimoine moderne : la Maison Pic Le modernisme optimiste des années 1950

La Maison Pic représentative de l'architecture moderne des années 1950 a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 27 mars 2008.

La maison Pic, conçue comme un volume fini et autonome dans le paysage pavillonnaire environnant.

Conçue comme une œuvre totale (architecture et décor) elle se prête difficilement à une quelconque modification ou extension.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 64

Un patrimoine post-moderne : La Résidence des Jeunes

La résidence des Jeunes a été conçue et réalisée à la charnière des années 1980 et 1990 est une réalisation exemplaire et représentative du mouvement post-moderne.

Le bâtiment est caractéristique du travail de l'architecte bergeracois Bernard Saillol, dont les constructions sont reconnues comme des œuvres totales à la fois architecturales, plastiques et poétiques.

La Résidence des Jeunes, est un bâtiment fini et autonome dans le paysage urbain alentour. Elle se prête difficilement à une quelconque modification ou extension.

Les matériaux, couleurs et principes de composition doivent être préservés et remplacés à l'identique.

Voir chapitre du Diagnostic : Page 66

B3.1.3 - Vitrines et Devantures commerciales : Les bonnes pratiques

- Devanture en feuillure, intégrée dans la façade maçonnée de l'immeuble
- Devanture en applique (à partir du XIX ème siècle)

Enjeux et Objectifs

Les vitrines et devantures font partie intégrante des façades.

Elles participent du paysage de la rue et contribuent à l'animer.

Si le propre des vitrines commerciales est de proposer une image attractive du commerce, il est tout aussi important que la vitrine soit intégrée dans la composition générale de la façade du bâtiment, en respectant les principes de composition propres à celle-ci, en fonction du style architectural et de son époque.

Ne pas dénaturer la composition des façades passe par le respect des principes suivants :

- Lignes verticales :

- Respect du principe de descente des charges du bâtiment qui s'exprime en façade (concordance des pleins et des vides).

Dans le cas de vitrines modifiées à l'époque contemporaine et ne respectant pas ce principe, il sera demandé à l'occasion de travaux de reconstituer le principe de descente des charges en façade en reconstituant des parties pleines ou des poteaux.

- Ne pas gommer les lignes de mitoyenneté et conserver la lecture du parcellaire des immeubles.
- Ne pas gommer les détails de traitement d'angle des bâtiments.
- Dans le cas de locaux commerciaux constitués par regroupement de plusieurs pieds d'immeubles, la lisibilité de chaque bâtiment devra être préservée.

- Lignes horizontales :

- Les lignes horizontales des immeubles marquent l'alignement des immeubles anciens à travers les éléments d'ornementation (bandeaux, corniches, etc...), baies, fenêtres, volets de proportions semblables.

- La lisibilité des éléments architecturaux et ornementaux des bâtiments devra être préservé. Des enseignes ayant pour effet de cacher les lignes de force de l'architecture ne seront pas autorisées.

- Dans le cas de vitrines existantes en contradiction avec ce principe, il sera demandé à l'occasion de travaux de modifier ces éléments.

- Les vitrines et devantures seront limitées au niveau rez-de-chaussée et, dans le cas particulier d'immeubles avec entresol, à cet étage intermédiaire participant du soubassement de l'immeuble.

- Accès aux immeubles – maintien ou création de logements :

Portes d'entrée donnant accès aux cages d'escalier et aux logements seront préservées ou recrées.

- Enseignes :

Les enseignes font partie du paysage de la rue.

Elles traduisent la raison sociale du commerce ou renseignent sur les produits vendus.

Afin d'éviter une surenchère signalétique, il est souhaitable de limiter le nombre d'éléments signalétiques :

- Une enseigne à plat sur le mur ou sur la devanture ou vitrine de préférence réalisée avec des lettres découpées fixées individuellement,
- Une enseigne drapeau ou potence de format limité.

- Stores et bannes :

Les stores ou bannes ne doivent pas dénaturer la façade du bâtiment.

Une implantation intégrée dans la baie de la vitrine permet de conserver la lisibilité de la façade et du rythme des percements.

Croquis - Principes de composition à respecter :



Photographies et Détails

Exemples :

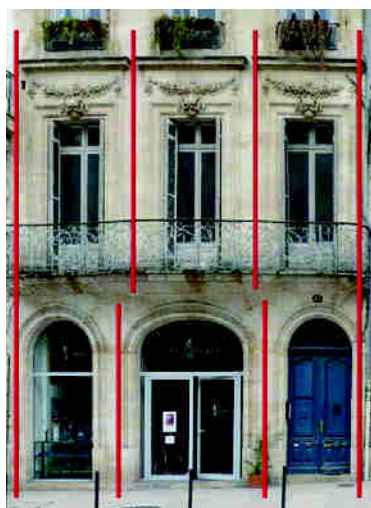
Devantures en feuillure, intégrée dans la façade maçonnée de l'immeuble

Trace d'une ancienne devanture ou échoppe :



Devanture dans un immeuble XIX :

- Respect du principe de descente de charges entre étages.
- Exemple de positionnement de la signalétique
- Porte d'accès aux logements et autres fonctions de l'immeuble



**Exemples :
Devantures en applique (à partir du XIXème siècle)**



Contre-exemples :

Cas des devantures contemporaines ayant dénaturé les façades des bâtiments
Des travaux de rénovation de l'immeuble ou d'aménagement d'un nouveau commerce seront l'opportunité de requalifier une façade commerciale sans qualité.



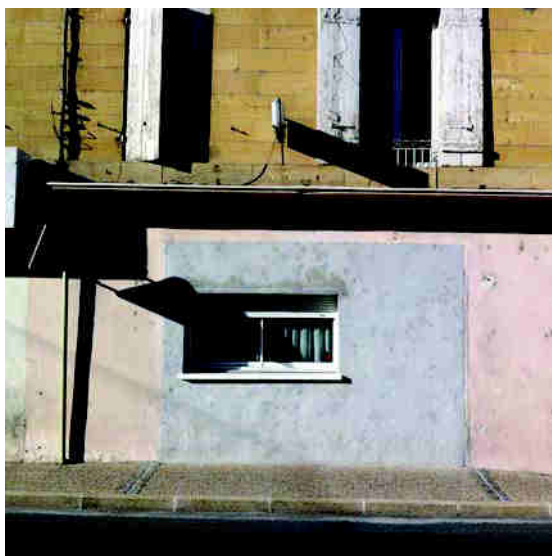
Cas des devantures « low cost » : le développement de panneaux imprimés et l'empilement des habillages sur les façades



Contre-exemples :

Cas de devantures modifiées en vue d'aménager des logements dénaturant les façades

La plupart des travaux de ce type, ont été réalisés sans déclaration préalable ou demande de permis de construire



B1.4 – Le paysage naturel et urbain

Protection et mise en valeur des paysages de la vallée de la Dordogne et du Caudeau – Enjeux et Objectifs :

La protection des paysages de la vallée de la Dordogne et du Caudeau, passe par la définition d'aires correspondant aux entités paysagères identifiées lors du diagnostic territorial :

- Les paysages des berges naturelles de la Dordogne : zones humides, ripisylve.
- Les paysages des berges naturelles du Caudeau : berges, zones humides, ripisylve, canaux et ouvrages hydrauliques.
- Dans le cas où le contexte permet une prise en compte plus large du paysage, les espaces naturels, agricoles, parcs urbains.
- Les aménagements portuaires et cales existants.

Le règlement de l'AVAP s'attache à encadrer les conditions d'aménagement des espaces naturels dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur. A l'intérieur de ces périmètres, il sera appliqué un principe de constructibilité limitée en dehors de structures identifiées comme urbaines.

Les constructions sont interdites lorsque les territoires apparaissent comme sensibles ou exposés à des risques naturels comme l'inondation.

Les paysages urbains – Enjeux et Objectifs :

Le règlement de l'AVAP s'attache à encadrer :

- les conditions de protection et de mise en valeur des espaces publics et des éléments de paysage urbain structurants,
- les conditions de restauration, rénovation et restructuration des bâtiments existants dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur.

La conservation de la cohérence des espaces urbains protégés dans le cadre de l'AVAP se décline au travers des principes suivants :

Le rapport de la Ville avec la Dordogne et le Port

- Préservation des espaces témoins de l'activité portuaire,
- Préservation des espaces naturels et des paysages des berges
- Valorisation des berges de la Dordogne et du Caudeau comme coulée verte ou parc urbain linéaire.

L'eau dans la ville

- Préservation, mise en valeur ou révélation des cours d'eau, fontaines, lavoirs moulins et ouvrages hydrauliques présents en ville.

L'opposition entre la rive droite et la rive gauche

- Préservation du contraste paysager entre les deux rives
- Préservation de l'aspect paysager ou naturel des berges du Faubourg

Espaces publics

- Eléments de paysage urbain spécifiques à la ville médiévale : Espaces publics à dominante minérale, Arbres remarquables, etc...)
- Eléments de paysage urbain spécifiques à la ville classique : Régularité des tracés, Alignements des bâtiments, Jardins, Plantations sur domaine public, Mails et Boulevards plantés, Parcs et espaces publics spécifiques.
- Préservation des tracés et nature des espaces publics (parcs, places, cours, rues, venelles formant une structure hiérarchisée d'espaces publics urbains).

Voir chapitre du Diagnostic – Paysage : Page 69

B1.5 – Les grands domaines de la périphérie de Bergerac

**Le domaine de la Mouline et de la Baume
Le château de Mounet Sully
Le domaine de Lespinassat
Le domaine de Naillac
La Graulet
Malaugier – Podestat
Domaines et propriétés viticoles de Pécharmant**

La préservation de l'environnement naturel des hameaux

**Le Hameau de Pécharmant,
Le Hameau de la Conne
Le Hameau de la Catte**

La conservation de la cohérence de ces paysages et ensembles bâtis se décline au travers des principes suivants :

Paysages - Enjeux et Objectifs :

- **Protection des paysages homogènes et qualitatifs naturels, agricoles, viticoles, des parcs, allées plantées, haies et alignements formant les écrans paysagers des domaines et hameaux situés à la périphérie de Bergerac**
- **Préservation du rôle de seuil ou de limite claire d'urbanisation joué par ces paysages,**

A l'intérieur de ces périmètres, il sera appliqué un principe de constructibilité limitée en dehors de structures identifiées comme urbaines ou comme des formes d'habitat groupé en milieu rural.

La constructibilité, ou l'accueil de nouvelles constructions sont encadrés par un règlement adapté.

Les constructions sont interdites lorsque les territoires apparaissent comme :

- sensibles ou exposés à des risques naturels comme l'inondation.
- correspondant à des cadrages visuels ou perspectives monumentales,
- espaces ou masques végétaux formant une limite d'urbanisation ou une respiration paysagère à préserver.

Bâtiments constituant les domaines et hameaux - Enjeux et Objectifs :

- **Protection des bâtiments remarquables,**
- **Protections des bâtiments jouant un rôle structurant par leur typologie, forme ou alignement,**
- **Respect des matériaux et modes constructifs traditionnels,**
- **Respect des proportions des ouvertures et des menuiseries,**
- **Respect des principes de composition des façades (travées, proportions spécifiques à chaque étage, et des toitures (pentes, matériaux,...)**
- **Mise en valeur des détails architecturaux...**
- **Respect des principes d'implantation et alignement,**
- **Traitement des clôtures et limites.**

Les bâtiments formant les domaines et hameaux sont représentatifs de l'organisation des espaces ruraux proches de Bergerac :

- Lieux de vie modestes et demeures nobles en relation avec les pratiques agricoles : maisons, granges, hangars, chais
- Bâtiments de villégiature situés hors la ville : chartreuses et châteaux.

Voir chapitre du Diagnostic – Grands domaines et Hameaux : Page 84

B2 – Principe de Zonage

Pour répondre aux orientations de protection définies ci-dessus, en s'appuyant sur le principe de zonage de la ZPPAUP, le territoire protégé par l'Aire de Protection et de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est subdivisé en 6 secteurs (ou aires « A ») :

Secteur A1

La ville ancienne forme le **secteur A1**.

Secteur A2

Les espaces bordant les **voies d'entrées dans le centre historique de Bergerac, la ville XIXème et les anciens faubourgs de la ville**, forment le **secteur A2**.

Secteur A3

Les quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville, forment le **secteur A3** :

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

Les sites de la **Poudrerie de Bergerac** et de **l'ESCAT** jouent un rôle structurant pour les entrées de ville.

Le site de **l'Ancienne Manufacture des Tabacs** est un ensemble de bâtiments qui par leur échelle forment un repère urbain pour le quartier de la Gare.

Secteur A4

Le patrimoine moderne à Bergerac forme le **secteur A4** :

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

L'opération de logements collectifs dite Résidence des Jeunes, à l'architecture post-moderne représentative de la charnière des années 1980/90.

Secteur A5

Les espaces naturels et sites urbanisés entourant les domaines de la chartreuse de la Mouline et de la Baume, des châteaux de Mounet-Sully de Lespinassat, de Nailac de la Graulet de Malaugier, de Beauportail, Champarel, Corbiac et les Farcies du Pech, ainsi que les ensembles ruraux de Pécharmant, de la Conne et de la Catte forment le **secteur A5**.

Secteur A6

La rivière Dordogne, le Caudeau, et les espaces qui y sont liés, espaces naturels, espaces bâtis ou aménagés le long de l'eau, **forment le secteur A6**.

A chacun de ces 6 secteurs correspond un ensemble de règles définies dans le règlement.

Le périmètre retenu pour l'AVAP s'étend sur des parties du territoire qui n'étaient pas prises en compte dans l'actuelle ZPPAUP.

Il s'agit principalement :

- des sites témoins de l'histoire industrielle et jouant un rôle important dans la structuration des paysages d'entrée de ville (ESCAT et Poudrerie de Bergerac),
- du hameau et des domaines viticoles de Pécharmant,
- des domaines de Podestat, Malaugier et de la Graulet et de Naillac,
- du Caudeau (cours d'eau ; le site de Pombonne et les espaces formant la coulée verte traversant les quartiers nord de Bergerac).

Pour conclure, le projet de création de l'AVAP sur le territoire de Bergerac est une démarche dont l'ambition de poursuivre et développer la protection et la mise en valeur d'un patrimoine local riche et attractif.

Cette ambition se traduit par un périmètre élargi et mis en cohérence avec les stratégies de valorisation du patrimoine bergeracois :

Commune de Bergerac : 5610,00 ha

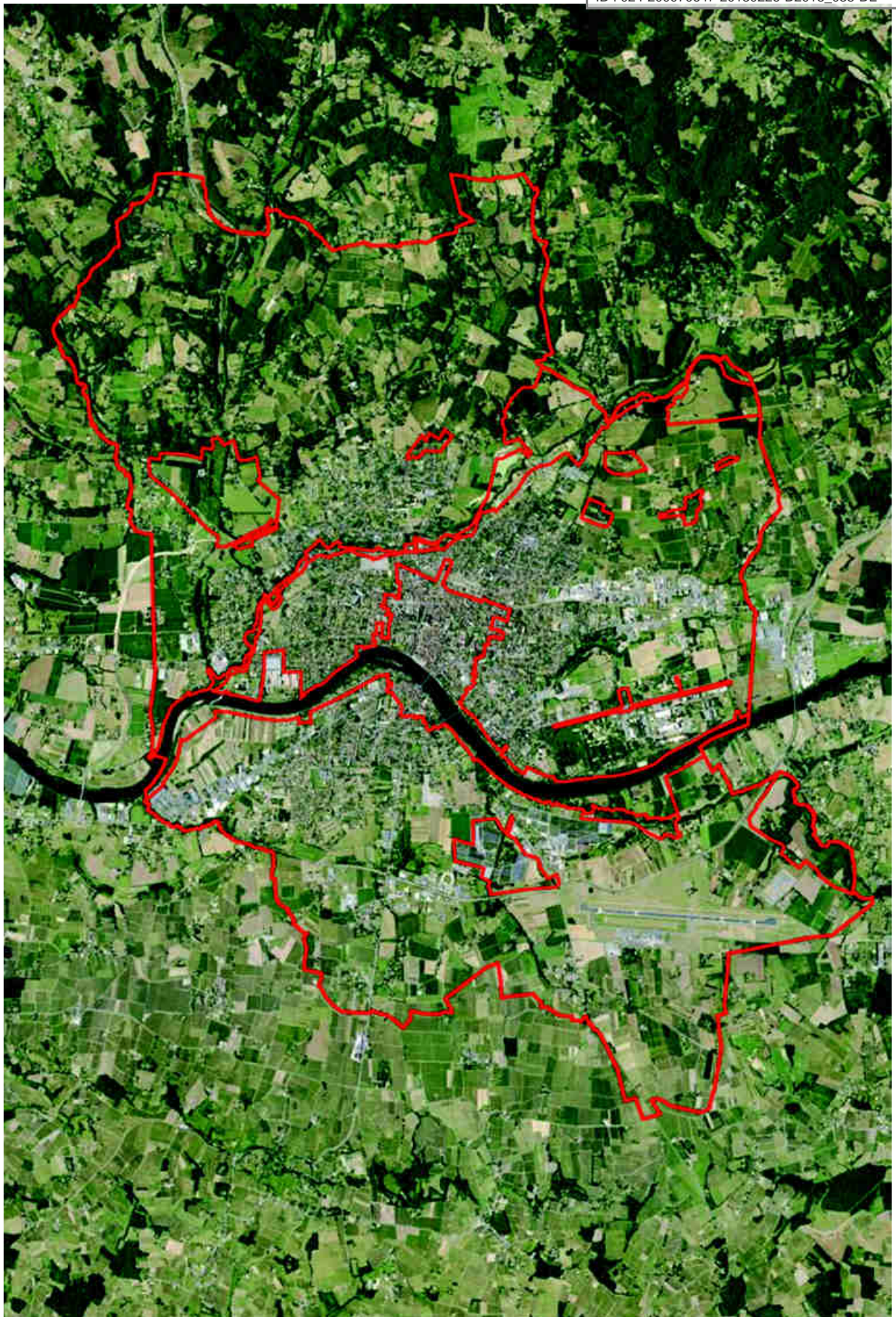
ZPPAUP : 467,36 ha

AVAP : 827,68 ha

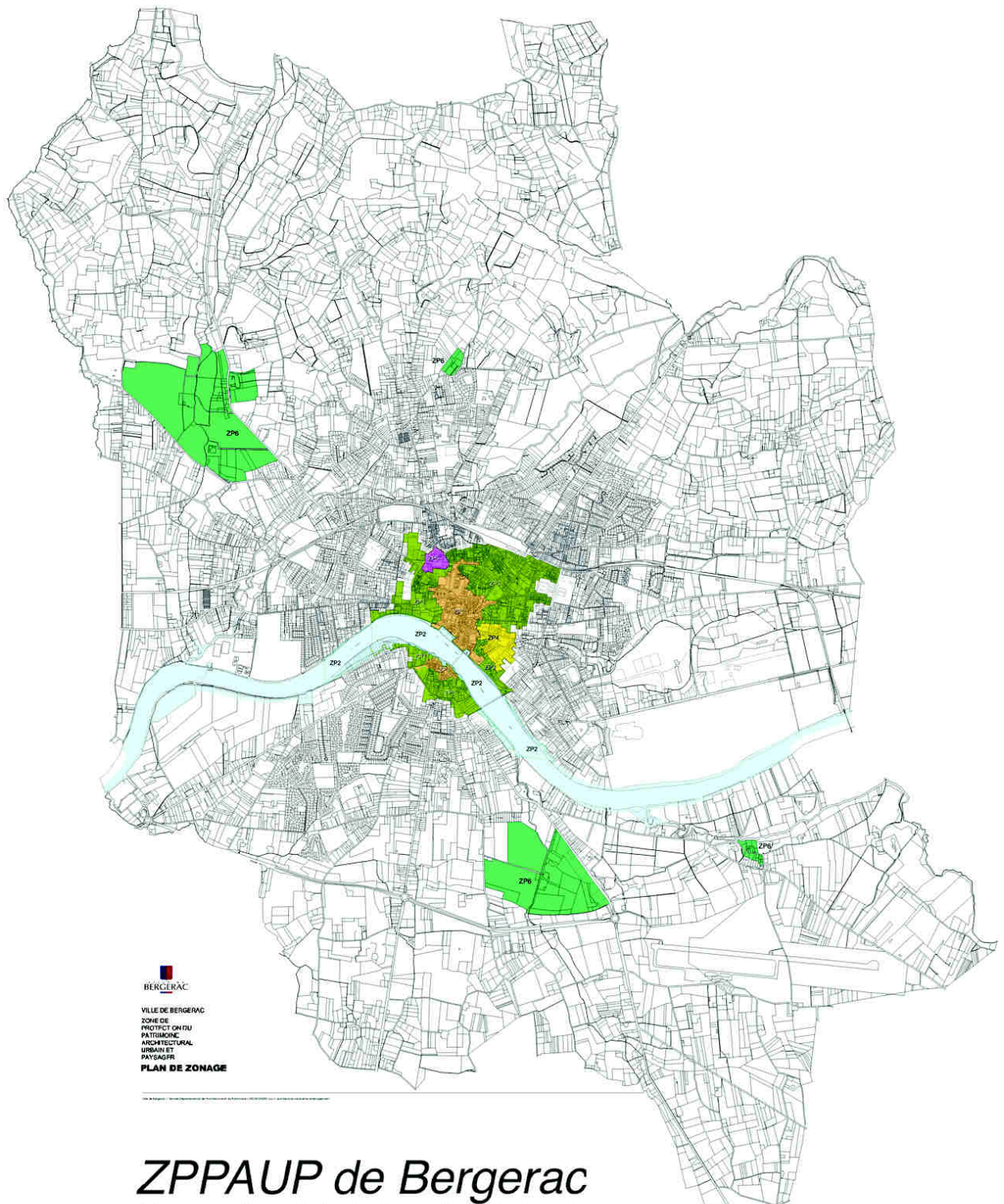
447,86 ha classés dans la ZPPAUP renouvelés dans l'AVAP.

19,50 ha classés dans la ZPPAUP n'ont pas été renouvelés dans l'AVAP.

379,81ha classés dans l'AVAP ne l'étaient pas dans la ZPPAUP.



De la ZPPAUP de Bergerac...



BERGERAC
VILLE DE BERGERAC
ZONE DE
PROTECTION DU
PATRIMOINE
ARCHITECTURAL,
URBAIN ET
PAYSAGER
PLAN DE ZONAGE

ZPPAUP de Bergerac

Zonage polynucléaire intégrant le périmètre du centre ancien,
les berges de la Dordogne, les domaines et hameaux en périphérie
de la ville

Un zonage multi-sites, héritage de la ZPPAUP et d'un contexte urbain spécifique



Communauté d'Agglomération Bergeracoise

Aire de Mise en Valeur
de l'Architecture et du Patrimoine
de Bergerac

avapbergerac

**Plan de Zonage
1/4 Zonage
Général**
Échelle 1:12 000
Décembre 2017

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
100, rue de la République
63000 BERGERAC
05 49 00 00 00
www.cab-bergerac.fr

Légende

- A1 : Centre-ville historique
- A2 : Ville du XIXème et Faubourgs
- A3 : Témoins de l'histoire industrielle - Quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité
- A4 : secteur des Frères Prêcheurs - urbanisme moderne
- A5 : Espaces naturels, grands domaines et hameaux
- A6 : Espaces en lien avec la Dordogne et les ruisseaux
- Monuments historiques classés ou inscrits
- Immeubles remarquables à conserver et à restaurer
- Bâtiments d'intérêt patrimonial participant à la qualité urbaine
- berges à préserver
- parc
- Barrage
- Patrimoine à valoriser
- Construction récente ou en cours
- Composition coxiale de l'entree
- Alignement
- Haie bocagère / allée plantée
- Seuil d'urbanisation / limites paysagères à conserver
- Chemin à valoriser
- Accès aux berges
- Murs et clôtures à conserver
- Point de vue à préserver

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Annexe 1

Bibliographie

L'Atlas historique des Villes de France
plan et notice de Yan Laborie; publication du CNRS, 1984.

Bergerac oublié - 520 cartes postales anciennes
P.Pomarède, édition Fanlac, 1989.

Monographie des places et des rues de Bergerac
Robert Coq - Publication de la Société Historique et Archéologique du Périgord - Bergerac
Imprimerie Prillaud, 1970.

Bergerac Infos
N°21 « 1900 – 2000 le siècle »
Ville de Bergerac, 1990-2000

La Maison Pic de Bergerac, Une œuvre d'art totale
Caroline Mazel
publié dans la revue « l'Avenir du Passé », n°3, non daté

Documents d'urbanisme

Bergerac – Projet de ZPPAU
Rapport de présentation exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de la zone
Bernard Kaleski - Ministère de l'Équipement du Logement de l'Aménagement du Territoire et des Transports et Ville de Bergerac, vers 1985.

Bergerac – ZPPAUP
Ville de Bergerac, 2004.

Bergerac, Ville d'Art et d'Histoire
Dossier de Candidature
Ville de Bergerac, 2012.

Photographies et Illustrations

Photos Maison Pic
Hervé Bruneau – DRAC Aquitaine

Autres sources

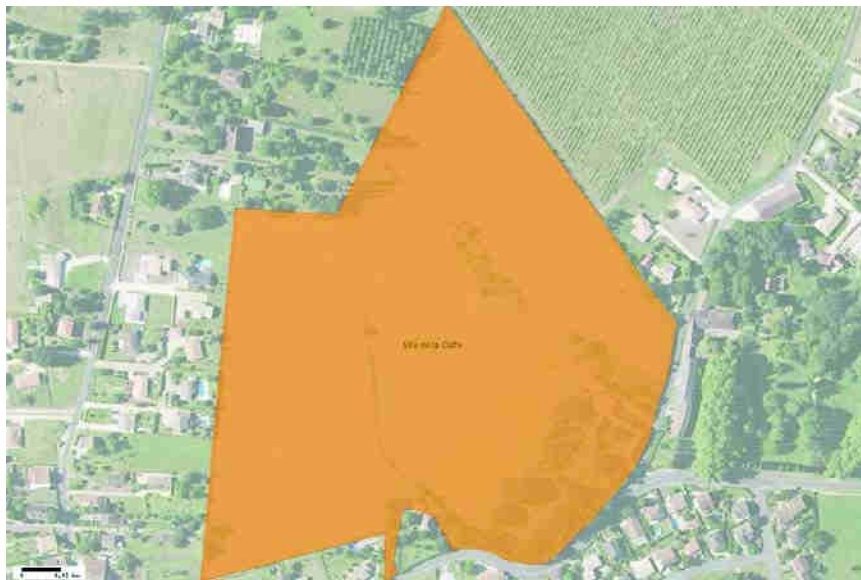
Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Archives Départementales de la Dordogne
Bibliothèque de Bergerac – Fond Ancien
UDAP 24
IGN
Cadastre DGFIP

Annexe 2**Immeubles et sites protégés**

Commune :	BERGERAC
Appellation :	<i>Eglise Notre Dame (rue Ste Catherine)</i>
Cadastre :	DI 627
Libellé de la protection :	Eglise Notre Dame en totalité : classement par arrêté du 17 octobre 2002
Ere ou siècle(s) :	19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Ancien Séminaire (Petite Mission)</i>
Cadastre :	DM 16,17
Libellé de la protection :	Les façades et les toitures : Inscription par arrêté du 21 décembre 1984
Ere ou siècle(s) :	17 ^e siècle - 18 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Château Lespinassat</i>
Cadastre :	BV 81 à 83
Libellé de la protection :	Façades et toitures du château, y compris celles des deux pavillons d'entrée ; terrasse nord ; fossé entourant l'ensemble, y compris les trois ponts d'accès : Inscription par arrêté du 22 novembre 1989.
Ere ou siècle(s) :	17 ^e siècle – 2 ^e quart 18 ^e siècle – 1 ^{ère} moitié 19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	privé
Appellation :	<i>Château de Mounet Sully</i>
Cadastre :	-
Libellé de la protection :	Façades et toitures de l'ensemble des bâtiments : inscription par arrêté du 29 octobre 1975.
Ere ou siècle(s) :	4 ^e quart du 19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Société
Appellation :	<i>Eglise Saint Jacques</i>
Cadastre :	DM 16
Libellé de la protection :	Eglise : Inscription par arrêté du 28 décembre 1984
Ere ou siècle(s) :	16 ^e siècle – 17 ^e siècle – 18 ^e siècle - 19 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Immeuble, Place du Cayla (Ancien cloître des Récollets, place du Cayla)</i>
Cadastre :	H 1498
Libellé de la protection :	La Galerie Renaissance : Inscription par arrêté du 29 novembre 1948
Ere ou siècle(s) :	16 ^e siècle
Propriétaire(s) :	-
Appellation :	<i>Maison Peyrarède, dite Château Henri IV (rue des Rois de France)</i>
Cadastre :	-
Libellé de la protection :	Château : Inscription par arrêté du 18 novembre 1947
Ere ou siècle(s) :	17 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Commune
Appellation :	<i>Maison Pic</i>
Cadastre :	-
Libellé de la protection :	Immeuble : Inscription par arrêté du 27 mars 2008
Ere ou siècle(s) :	20 ^{ème} siècle – années 1950
Propriétaire(s) :	Privé
Appellation :	<i>Maison dite La Vieille Auberge (rue des Fontaines)</i>
Cadastre :	DM 50
Libellé de la protection :	Immeuble : Inscription par arrêté du 24 juin 1948
Ere ou siècle(s) :	14 ^e siècle - 15 ^e siècle
Propriétaire(s) :	Privé

Sites inscrits au titre de la loi de 1930 :

Appellation : **Site de la Catte**
N° SIN 0000074
Libellé de la protection : Site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté le 10 avril 1979
Ere ou siècle(s) : Gentilhomnière construite autour de 1640



Appellation : **Quartiers anciens de Bergerac**
N° SIN 0000075
Libellé de la protection : Site d'intérêt pittoresque : Inscription par arrêté le 2 août 1975
Ere ou siècle(s) : -

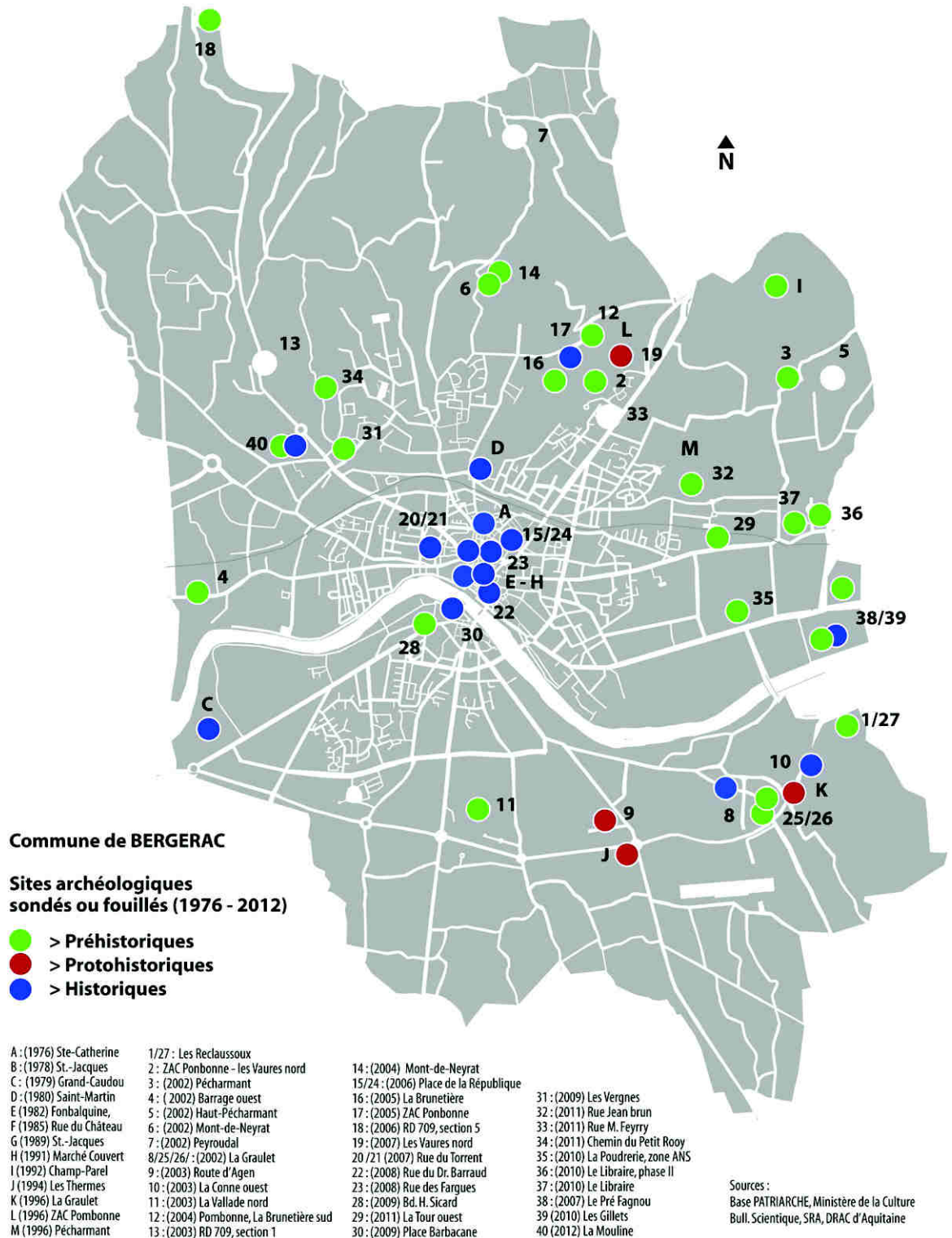


Sources :
DRAC – Liste détaillée – Immeubles et Jardins protégés
21 Mai 2003 complétée par l'équipe chargée d'études en 2015
DREAL – Cartographie des sites inscrits

Annexe 3

Cartographie des zones archéologiques sensibles Sites sondés ou fouillés

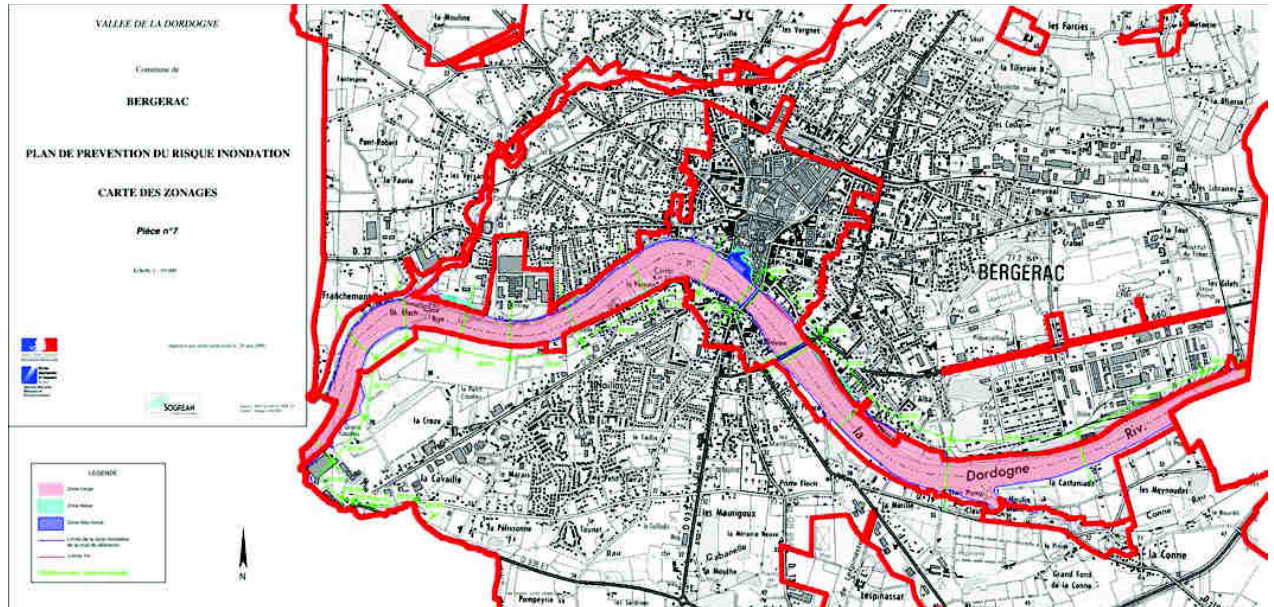
(Document extrait du dossier Ville d'Art et d'Histoire)



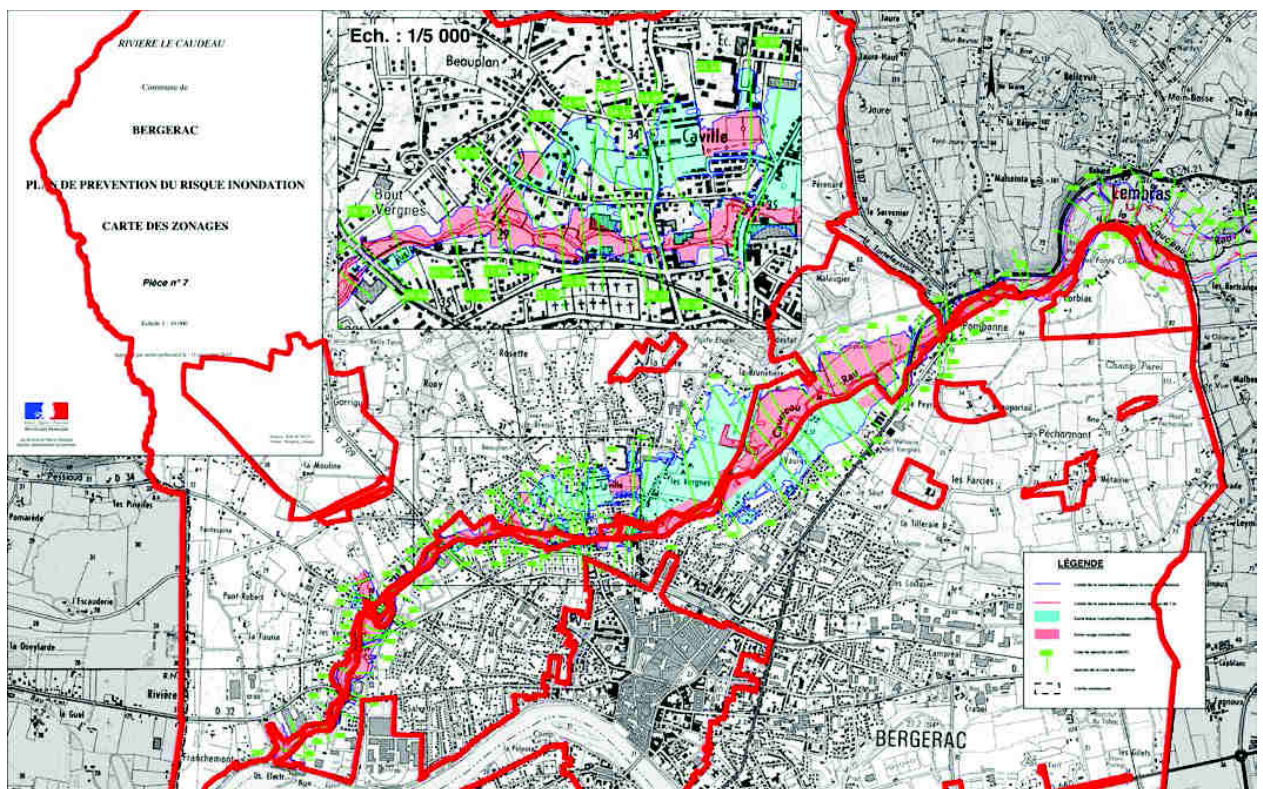
Annexe 4

Zones à risques Périmètres de protection des espaces naturels / Cartographie

PPRI de la Rivière Dordogne (En rouge report du périmètre AVAP)
(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



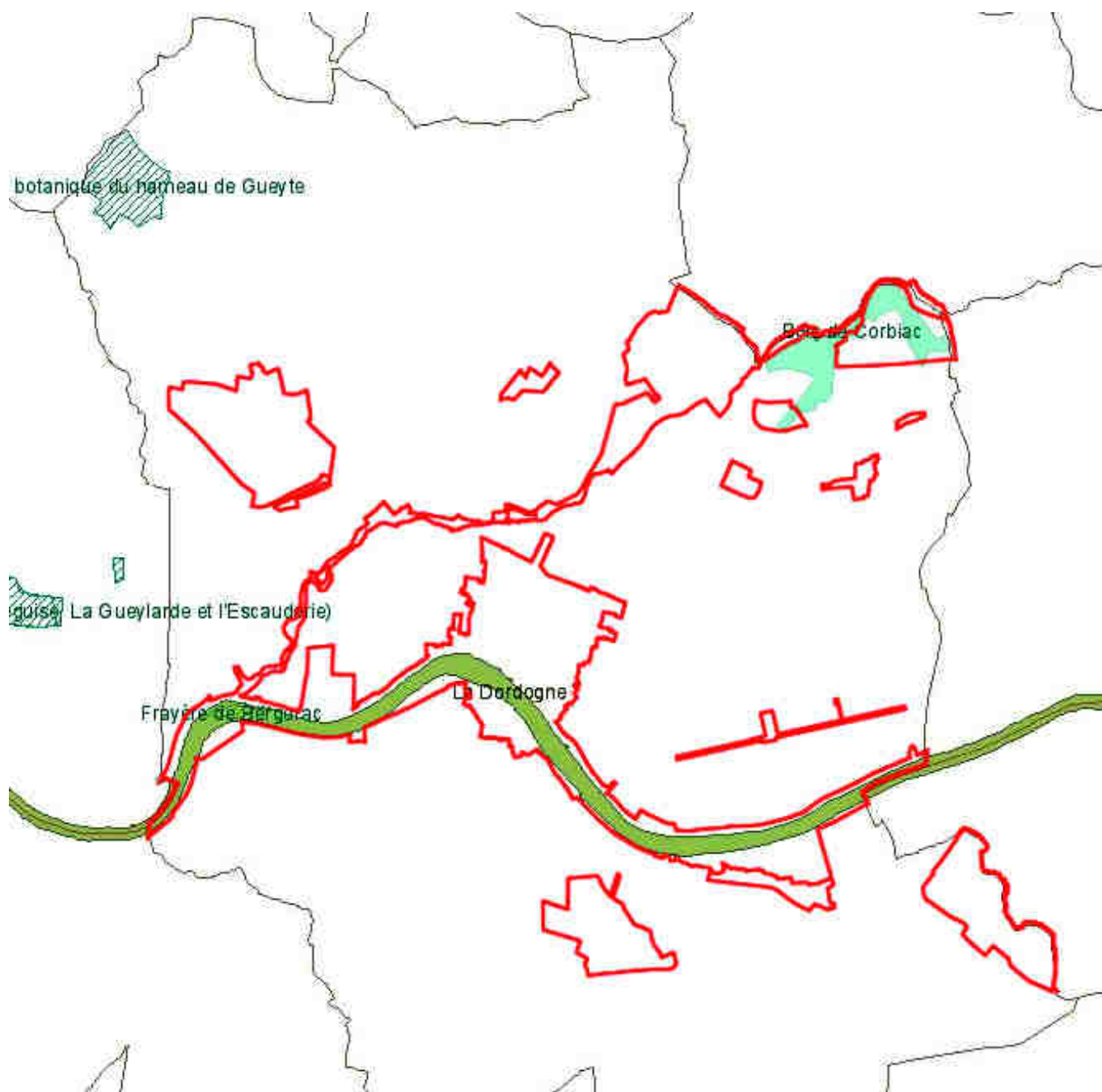
PPRI ruisseau le Caudeau (En rouge report du périmètre AVAP)
(Cartographie DDT : PPRI + Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Cartographie des sites Natura 2000 et ZNIEFF

En rouge report du périmètre AVAP

(source DREAL – Report zonage AVAP par équipe chargée d'études)



Annexe 5

Examen au cas par cas Décision de non soumission à évaluation environnementale

Décide

Article 1^{er} :

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement, le projet d'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Bergerac (24) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-18 (II) du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis et ne préjuge pas des décisions ultérieures pouvant être émises au titre d'autres procédures exigibles.

Article 3 :

La présente décision sera publiée sur le site Internet de formation Autorité environnementale du CGEDD.

Fait à Bordeaux, le 18 juillet 2016

Le Président de la MRAE
d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes

Frédéric DUPIN

Voies et délais de recours

1.- décision refusant la dispense de réalisation d'une évaluation environnementale.

Le recours administratif préalable est obligatoire sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux. Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision sur le site internet de l'autorité environnementale et adressé à Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun.

2.- décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Les décisions dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale étant considérées comme des actes préparatoires ne faisant pas grief, elles ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un recours. Toutefois, elles pourront être contestées à l'appui d'un recours contentieux dirigé contre la décision d'approbation du plan, schéma ou programme.

ARRIVEE LE
26 JUL 2016
C.A.E.



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

Décision portant examen au cas par cas en application de l'article R.122-17 du Code de l'environnement

Elaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
Ville de Bergerac (24)

Le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17, R.122-8 et suivants ;

Vu le décret du n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAE) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée par la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, reçue le 31 mai 2016, demandant à l'autorité environnementale de se prononcer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet d'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la ville de Bergerac (24) (dossier n° 2016-400) ;

Considérant que la commune de Bergerac s'est engagée dans une démarche de transformation de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) avec pour objectif la préservation et la protection du patrimoine bâti, naturel et paysager du territoire ;

Considérant que le projet d'AVAP s'appuie sur un diagnostic ayant permis de mettre en évidence les principaux enjeux environnementaux du territoire, portant notamment sur le milieu humain, le milieu physique, le milieu naturel (en particulier la Dordogne, qui constitue un site Natura 2000), le patrimoine et le paysage ;

Considérant que le périmètre du projet d'AVAP, élargi par rapport à celui de la ZPPAUP existante, couvre la Ville médiévale et ses extensions historiques ainsi que les sites témoins de l'histoire industrielle de Bergerac ;

Considérant que le projet d'AVAP contribue, à l'aide du zonage et du règlement associé, à la préservation des sites urbains patrimoniaux et des sites naturels et agricoles ;

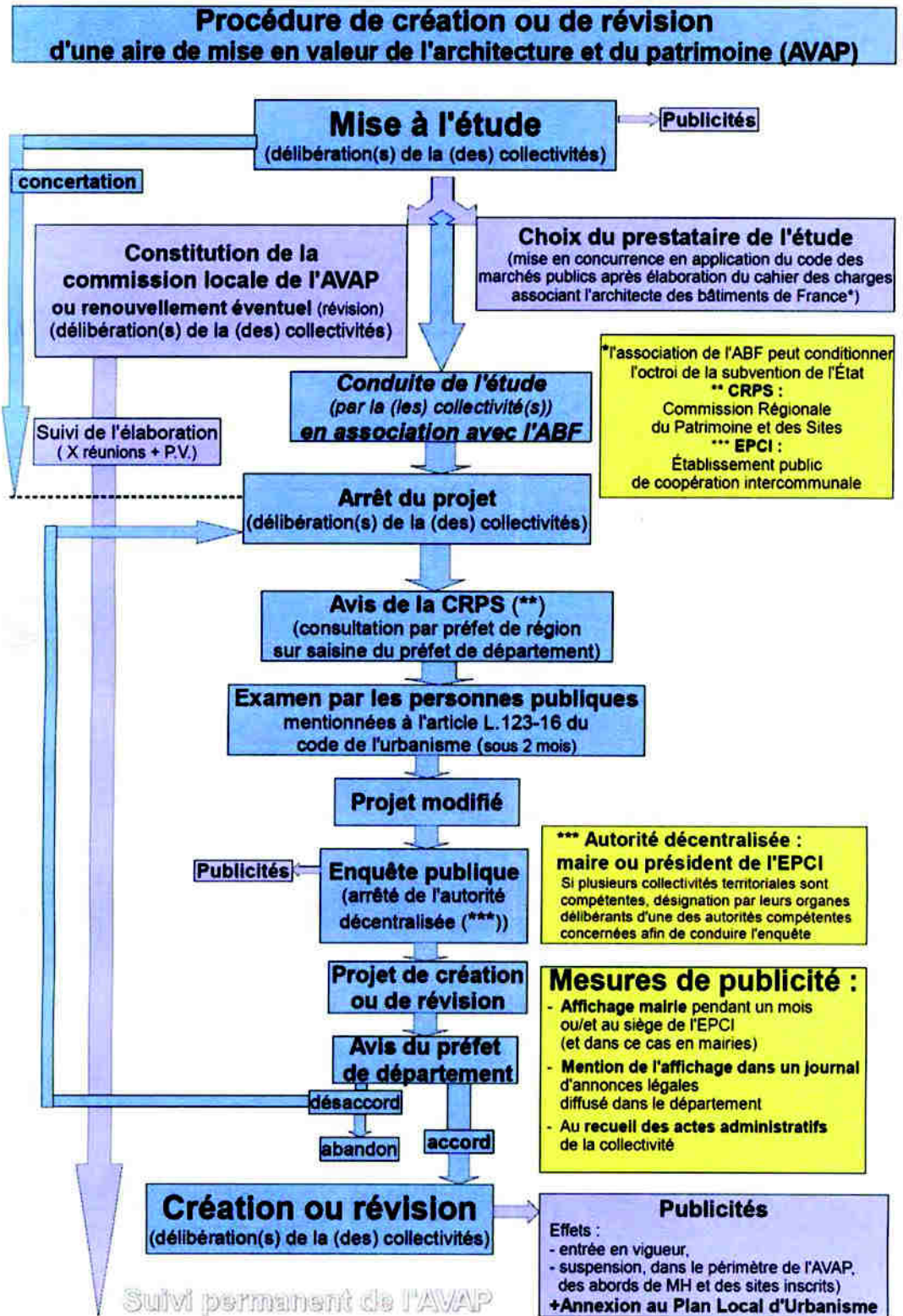
Considérant que la mise en place de l'AVAP est menée parallèlement à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) permettant d'assurer une cohérence entre ces deux documents ;

Considérant par ailleurs que le PLU fera l'objet d'une évaluation environnementale portant sur l'ensemble du territoire communautaire et donc sur le territoire concerné par l'AVAP ;

Considérant qu'il ne ressort pas des éléments fournis par la commune, et en l'état actuel des connaissances, que le projet d'élaboration de l'AVAP de la Ville de Bergerac soit susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Annexe 6

Elaboration d'une AVAP
 Schéma de déroulement des études



(source STAP-DRAC)

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le

SLOW

ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Communauté d'Agglomération Bergeracoise

Révision de la ZPPAUP et création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Bergerac

**(devenant Site Patrimonial Remarquable au jour de sa création,
conformément à l'article 114 de la loi n°2016-925 du 7 Juillet 2016)**



avapl Bergerac

2 – Règlement

Communauté d'Agglomération Bergeracoise
Ville de Bergerac
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Dordogne

ArchiStudio sarl d'architecture et urbanisme
Métropolis urbanistes sarl
Matthias Bonnin paysagiste dplg
Understüd conception graphique

**Document définitif pour avis du Préfet
et approbation par le conseil communautaire**

Septembre 2017

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

Mode d'emploi du document AVAP :

1 – Consulter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur délimitant les secteurs urbains constructibles ou définissant les projets autorisés dans les secteurs naturel ou agricole.

Si le terrain est constructible,

Si le bâtiment est situé en zone Urbaine

Si le bâtiment est situé en zone dite Naturelle ou Agricole et peut faire l'objet d'une restauration, changement de destination ou extension :

2 – Consulter le Plan de Zonage de l'AVAP :

a – Le plan de Zonage : La parcelle fait-elle partie du périmètre AVAP ?
Dans quel secteur de l'Aire de Mise en Valeur ?
Quelles contraintes spécifiques figurent sur le plan? (indications graphiques correspondant à des protections particulières du bâti, vues remarquables, espaces naturels ou plantations, ...)

3 – Consulter en fonction de la nature du projet :

b – Le Rapport de Présentation :

Définissant et illustrant les enjeux de préservation qui s'appliquent au site ou au projet

c – Le Règlement :

En fonction de la nature du projet, consulter les articles correspondant dans :

- Règles générales RG,

- Règlement du secteur correspondant A1, A2, A3, A4, A5 ou A6.

Selon les cas et spécificités de chaque zone, le règlement peut être rédigé par thèmes correspondant aux cas de figure rencontrés (restructuration et extension de l'existant / constructions nouvelles à usage d'habitation / constructions nouvelles à usage d'équipement, activité, devanture, commerce, signalétique).

Les Règles générales, thématiques, s'appliquent à l'ensemble de l'AVAP et doivent être consultées pour tout projet inscrit dans le périmètre de l'AVAP de Bergerac.

En fonction du secteur dans lequel se trouve le projet, on consultera ensuite les Règles spécifiques au secteur.

NOTA : Les croquis joints n'ont pas de valeur réglementaire.

Ils illustrent le document dans un but explicatif et ne sont pas opposables au tiers.

Seuls le sont les textes des articles.

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Sommaire

RAPPEL - page 7

- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- Sites archéologiques sensibles
- Commission Locale de suivi de l'AVAP (CLAVAP)

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS DE L'AVAP - page 9

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A1 - page 17

La ville ancienne

- Enjeux de Protection du Secteur A1 - page 17
- Règles Urbaines - page 19
- Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage - page 22
- Règles portant sur l'Architecture des bâtiments - page 25
 - o Bâti existant remarquable ou d'intérêt patrimonial - page 25
 - o Bâti existant courant et le bâti neuf - page 33
 - o Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques - page 36

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A2 - page 43

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

- Enjeux de Protection du Secteur A2 - page 43
- Règles Urbaines - page 45
- Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage - page 49
- Règles portant sur l'Architecture des bâtiments - page 52
 - o Bâti existant remarquable ou d'intérêt patrimonial - page 52
 - o Bâti existant courant et le bâti neuf - page 59
 - o Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques - page 62

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A3 - page 69

Les quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A4 - page 87

Le Patrimoine moderne à Bergerac :

L'opération de logements collectifs dite des Frères Prêcheurs

L'opération de logements collectifs dite Résidence des Jeunes

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A5 - page 95

Les espaces naturels ou sites urbanisés qui entourent les domaines, hameaux et ensembles ruraux

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A6 - page 105

La rivière Dordogne, le Caudeau, et les espaces qui y sont liés

ANNEXES

Repérage des rues ou séquences urbaines où la hauteur est homogène ou tend à l'être - page 115

Végétaux - Listes indicatives d'espèces selon objectifs d'aménagement - page 117

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

RAPPEL

AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis et des terrains compris à l'intérieur du périmètre de l'AVAP doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, d'aménager, des régimes déclaratifs ou d'une simple autorisation.

La consultation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France est vivement conseillée.

SITES ARCHEOLOGIQUES SENSIBLES

Les sites archéologiques sensibles ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans accord préalable 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.

Toute découverte fortuite doit être impérativement signalée au Président de la Communauté d'Agglomération, au Maire et au Service Régional de l'Archéologie compétent.

Ceci aura pour conséquence, la consultation préalable de la carte archéologique (Zones de Présomption de Prescription Archéologique ou ZPPA) et une veille en phase de travaux particulièrement pour les sites du Bourg médiéval et des secteurs périurbains identifiés.

La réglementation en matière d'archéologie préventive s'applique à tous les dossiers dans le périmètre des Zones de Présomption de Prescription Archéologique ou ZPPA.

L'arrêté n° AZ.04.24.3 du 19 octobre 2004 définit les ZPPA de Bergerac.

Les périmètres constituent des zones de saisine pour tous les documents d'urbanisme, y compris ceux n'affectant pas le sol.

Il est rappelé par ailleurs que tout projet d'aménagement excédant 3 ha, dans ou hors périmètre ZPPA, doit être transmis pour instruction au service régional d'archéologie.

En tout état de cause, le pétitionnaire respectera la réglementation en vigueur et notamment :

- le Code du Patrimoine, Livre V relatif à l'Archéologie,
- les Servitudes de la DREAL en matière d'archéologie.

COMMISSION DE SUIVI DE L'AVAP

Par délibération du conseil communautaire du 23 juin 2014, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise a décidé :

- la révision de la ZPPAUP et la création d'une AVAP,
- la création de la CLAVAP, ou l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5 du code du patrimoine comportant 15 membres.

La Commission Locale de suivi de l'AVAP (CLAVAP) a été créée pour régler l'application de certaines dispositions particulières de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, et de traduire de façon continue les évolutions du règlement,

La commission est constituée de quinze membres au maximum repartis de la manière suivante :

- Cinq à huit élus et personnes qualifiées
- Quatre membres extérieurs dont deux membres qualifiés en matière d'architecture et de patrimoine et deux membres qualifiés en terme d'intérêts commerciaux et économiques
- Trois représentants de l'Etat dont un représentant du Préfet, un de la DRAC et un de la DREAL

REGLES GENERALES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS DE L'AVAP

RG1 - COMPOSITION DE L'AVAP

La limite de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est matérialisée sur le plan de zonage par un trait épais et continu.

Tous les travaux qui se réalisent à l'intérieur de ce périmètre sont soumis aux règles définies dans le présent règlement.

A l'intérieur de ce périmètre l'AVAP est découpée en secteurs correspondant à des enjeux de protection et de mise en valeur spécifiques :

Les secteurs urbains

Secteur A1

La ville ancienne, comprend le noyau urbain historique inscrit dans le tracé des remparts médiévaux et correspond au secteur A1.

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

- Des bâtiments remarquables de périodes différentes (bâtiments en pans de bois et en maçonnerie).
- Un parcellaire et une structure urbaine, témoins de l'histoire de la ville.
- Un noyau urbain médiéval sur les traces duquel s'est constitué Bergerac.
- Des rues pittoresques héritées de la ville intra-muros,
- Les paysages urbains et façades sur la Dordogne, le port et les espaces des berges.
- Les arbres, alignements et espaces publics urbains.
- Les échappées visuelles, les cadrages et perspectives de et vers la rivière.

Secteur A2

Les anciens faubourgs de la ville, les quartiers XIXème et les voies d'entrée dans le centre historique de Bergerac, forment le secteur A2.

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

- Des bâtiments remarquables de périodes différentes (architecture des anciens faubourgs, architecture classique et néo-classique).
- Un parcellaire et une structure urbaine, témoins de l'histoire de la ville, avec notamment les boulevards, et alignements homogènes des quartiers XIXème.
- Des quartiers homogènes marqués par une cohérence d'ensemble (régularité des tracés et gabarits).
- Les arbres, alignements, mails, boulevards, places et parcs urbains ou privés.
- Les échappées visuelles, les cadrages et perspectives urbaines spécifiques à la ville classique.
- Les espaces urbains mettant en valeur les équipements publics et religieux (places, perspectives, etc...)

Secteur A3

Les quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville, forment le secteur A3.

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

L'espace du Foirail, permettre à terme la constitution d'une extension directe du centre historique de Bergerac :

- Composition urbaine permettant, in fine, l'aménagement d'un quartier urbain dense en lien avec la ville ancienne.
- Composition autour de la trame viaire et de la place du Foirail à valoriser.
- Mise en valeur du ruisseau Pissessaume traversant le quartier.

Les sites de la Poudrerie de Bergerac et de l'ESCAT jouent un rôle structurant pour les entrées de ville :

Ancien site de l'ESCAT – Ancien site logistique de l'Armée de Terre :

- Principes de gestion du site dans sa configuration actuelle (site d'activités) prévoyant la préservation des éléments structurants identifiés (hangars à voutes béton, clôture et maisons le long de l'avenue Aristide Briand, préservation du glacis et belvédère sur la Dordogne).
- Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : éléments structurants et bâtiments à préserver, ouvrir le site sur la ville, créer un maillage urbain traversant, mettre en valeur le belvédère urbain sur la Dordogne.
- Éléments de paysage urbain : Bâtiments sur rue présentant un gabarit urbain à l'échelle du quartier, le Belvédère sur la Dordogne.
- Préservation des murs de clôture, formant le paysage d'entrée de ville Ouest.

Poudrerie de Bergerac – Une protection limitée aux espaces en contact avec la ville :

- Préservation des murs de clôture, formant le paysage d'entrée de ville Est.
- Préservation des logements situés à l'entrée du site (hors poudrerie actuelle) et des bâtiments formant l'entrée du site (composition axiale).
- Mise en valeur des témoins de l'histoire industrielle (four, station de pompage).

Le site de l'Ancienne Manufacture des Tabacs est un ensemble de bâtiments qui par leur échelle forment un repère urbain pour le quartier de la Gare :

- Définition des principes de gestion du site (entrepôts) prévoyant la préservation des éléments structurants identifiés (bâtiments de l'ancienne manufacture, maison XIXème, clôture sur boulevard).
- Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : bâtiments à préserver, intégration dans un maillage urbain,

Secteur A4

Les bâtiments et opérations d'urbanisme représentatives de Bergerac forment le secteur A4.

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

L'opération de logements collectifs dite des Frères Prêcheurs, à l'urbanisme et à l'architecture représentatifs des grands ensembles des années 1970 :

- Éléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignement des bâtiments.
- Préservation du principe de composition des façades : Effet de soubassement, balcons et loggias.
Traitement chromatique, Matériaux de parement.

Le plan masse a été renforcé par une architecture simple mais de qualité notamment dans le choix des matériaux de façade.

La qualité de cet ensemble tient de son homogénéité.

Toute modification isolée sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble conduira à sa dénaturation.

L'opération composée d'une partie relevant du statut HLM et de deux parties en copropriété privée, doit être considérée comme un ensemble.

L'opération de logements collectifs dite Résidence des Jeunes, à l'architecture post-moderne représentative de la charnière des années 1980/90 :

- Préservation du principe de composition des façades : Rythme vertical des pignons, Résille métallique et ses ornements, Éléments de décor (par exemple : oiseau sur l'antenne) Traitement chromatique, Matériaux de parement.

La Résidence des Jeunes, est un bâtiment fini et autonome dans le paysage urbain alentour. Elle se prête difficilement à une quelconque modification ou extension.

Les matériaux, couleurs et principes de composition doivent être préservés et remplacés à l'identique.

Les sites à dominante naturelle

Secteur A5

Les espaces naturels et sites urbanisés entourant les domaines de la chartreuse de la Mouline et de la Baume, des domaines de Mounet-Sully, de Lespinassat, de la Graulet, de Malaugier, Naillac, Beauportail, Champarel, Corbiac et les Farcies du Pech, Les ensembles ruraux de Pécharmant, de la Conne et de la Catte, forment le secteur A5.

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

Protection des paysages :

- Protection des paysages homogènes et qualitatifs naturels, agricoles, viticoles, des parcs, allées plantées, haies et alignements formant les écrans paysagers des domaines et hameaux situés à la périphérie de Bergerac.
- Préservation du rôle de seuil ou de limite claire d'urbanisation joué par ces paysages,

Protection des bâtiments remarquables :

- Protection des bâtiments remarquables,
- Protections des bâtiments jouant un rôle structurant par leur typologie, forme ou alignement,
- Respect des principes d'implantation et alignement,
- Traitement des clôtures et limites.

Secteur A6

La rivière Dordogne, le Caudeau, et les espaces qui y sont liés, espaces naturels, espaces bâtis ou aménagés le long de l'eau, forment le secteur A6.

Ces secteurs généralement peu ou pas urbanisés.

Il s'agit d'un patrimoine naturel et paysager sensible (secteurs humides et exposés au risque inondation).

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

- Préservation et mise en valeur des paysages des berges naturelles de la Dordogne : zones humides, ripisylve.
- Préservation et mise en valeur des paysages des berges naturelles du Caudeau : berges, zones humides, ripisylve, canaux et ouvrages hydrauliques.
- Dans le cas où le contexte permet une prise en compte plus large du paysage, les espaces naturels, agricoles, parcs urbains.
- Les aménagements portuaires et cales existants.

A chacun de ces 6 secteurs correspond un ensemble de règles définies dans la suite du règlement.

Les Immeubles et édifices remarquables, d'intérêt architectural :

Les immeubles remarquables d'intérêt architectural ou urbain sont des immeubles isolés ou formant des ensembles homogènes dans un contexte urbain ou en dehors de la ville ou du bourg.

Ils sont repérés sur tout le territoire de l'AVAP par une légende spécifique.

Il s'agit notamment de :

- Monuments historiques classés ou inscrits (en rouge),
- Immeubles dont l'architecture est jugée comme remarquable, devant être conservés et restaurés (en orange),
- Immeubles présentant un intérêt architectural ou urbain certain (en bleu),
- Maisons ou propriétés jouant un rôle particulier dans le paysage du fait de leur architecture ou de leur implantation (ex : domaines et hameaux) (en bleu),
- Murs de clôture ou de soutènement structurant l'espace urbain ou un paysage remarquable (figuré rouge),
- Immeubles ne présentant pas d'intérêt particulier, les immeubles contemporains, les immeubles anciens dénaturés apparaissent avec un figuré neutre (en gris).

Les vues remarquables et les cônes de visibilité :

Le plan de zonage indique les principaux cônes de vue considérés comme remarquables et devant être préservés ou dégagés (les cônes de visibilité ou vues remarquables sont repérés sur le plan de zonage par le symbole <).

Parmi les vues remarquables identifiées citons :

- Les perspectives de et vers la Dordogne mettant en scène la rivière et les façades urbaines des deux rives,
- Des cadrages et points de vue générés par les alignements bâtis ou végétaux (ex : rues convergeant, places, parcs),
- Des vues sur les paysages naturels et agricoles mettant en scène les domaines et hameaux (points de vue ou paysages ouverts à préserver).

Les espaces verts urbains, parcs, jardins et arbres remarquables :

Les espaces verts de statut public ou privé, les espaces publics plantés sont des éléments du patrimoine paysager et urbain, et, par nature, constituent une richesse environnementale. Le plan de zonage indique les ensembles boisés, parcs, jardins, alignements ou arbres isolés remarquables.

Ces espaces doivent être préservés et ne doivent pas être dénaturés par des aménagements les disqualifiant ou par une quelconque construction à l'exception de sites spécifiques identifiés à cet usage.

Les alignements structurants ou sujets isolés doivent être maintenus et entretenus. Cette prescription inclut le renouvellement de ces plantations.

Les espaces verts, parcs, jardins et arbres remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une hachure verte.

Parmi les espaces urbains remarquables citons :

- Le parc public du Jardin Perdoux,
- Le jardin privé Desmartis,
- Les arbres remarquables (par exemple : Cloître des Recollets), les parcs entourant les demeures XIXème, les jardins situés le long des boulevards ou rues de la ville XIXème (par exemple : maisons du boulevard Montaigne),
- Les places plantées de la ville médiévale (par exemple : place du Feu, place du Dr. Cayla, Place du Marché couvert, Rue du Port),
- Les places et espaces urbains plantés de la ville XIXème (par exemple : place Gambetta, place de la République, place Jules Ferry, Boulevard Maine de Biran),
- Les arbres d'alignement et les haies dont ceux et celles bordant les allées d'accès aux domaines (La Mouline, La Catte, Malaugier, Corbiac, Naillac et Lespinassat), les rues des hameaux, etc...

RG2 – MONUMENTS HISTORIQUES PROTEGES et ABORDS (s

Les Monuments Historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sont repérés en rouge sur le plan de zonage.

Les Monuments Historiques et les Sites Classés restent soumis à leur propre régime de travaux et la réglementation de l'AVAP ne s'applique pas aux travaux les concernant.

La servitude dite des abords de monuments historiques protégés, établie en application de l'article 13 ter de la loi du 31 décembre 1913, mais aussi les effets des sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930, ne s'appliquent plus dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

L'AVAP s'impose comme servitude aux documents d'urbanisme de toute nature réglementant l'occupation et l'utilisation du sol, elle s'impose aussi aux chartes et périmètres divers.

RG3 – EFFETS DE L'AVAP SUR LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS

Dans le périmètre de l'AVAP, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire, quel que soit le régime d'autorisation des travaux.

Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou modifier l'aspect d'un immeuble bâti ou non doivent faire l'objet d'une autorisation.

Le décret prévoit des dispositions particulières relatives à l'instruction des demandes d'autorisation préalable au titre du code du patrimoine (article L.642-6) pour la réalisation de travaux non soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme.

Il s'agit essentiellement de travaux d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale (voies, ponts, ports, aéroports), des travaux affectant les espaces publics (création d'une voie, aménagement d'un espace public...), des travaux dispensés de formalité au titre du code de l'urbanisme en application du seuil de superficie ou de hauteur (il n'y a pas seuil particulier pour ces travaux dans le périmètre de l'AVAP), ou encore de coupes et d'abattage d'arbre.

La demande d'autorisation est établie sur un formulaire spécial.

Ce document précise les pièces qui doivent être jointes en distinguant les projets de travaux de construction (auxquels doivent être assimilés les ouvrages d'art) et les projets d'infrastructure ou d'aménagement des sols.

RG4 - AMENAGEMENTS INTERDITS

Sont interdits sur le territoire de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine :

- le camping-caravanage et installations de type "mobil-home" hors des terrains autorisés.
- la publicité (à l'exception des dispositifs autorisés dans chaque zone).

Dans un souci de compatibilité, les documents d'urbanisme des communes règlementent les aménagements suivants :

- les dépôts de véhicules et de matériels usagés,
- les parcs d'attraction,
- les carrières.

RG5 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures pourront être validées par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP), cela afin de tenir compte 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, d'économie au regard de l'intérêt général ou pour des nécessités techniques.

Cas du Secteur A3 :

Dans le cas de projet d'aménagement ou d'opérations d'urbanisme visant la mutation des anciens quartiers artisanaux ou anciens sites témoins de l'histoire industrielle de Bergerac (Secteur A3) le règlement du secteur ne peut anticiper l'ensemble des évolutions à venir.

Les projets d'aménagement portant sur ces secteurs seront soumis à la CLAVAP.

RG6 – PUBLICITÉ ET PRÉ-ENSEIGNES

L'article L581-8 du Code de l'Environnement, relatif à la publicité à l'intérieur des agglomérations interdit toute publicité dans les lieux protégés.

Il ne peut y être dérogé que par l'institution d'une zone de publicité élargie et de secteurs soumis au régime général fixé en application de l'article L581-9 du même code.

ooo

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

A1

ESPACES URBAINS

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A1

La Ville Ancienne

Les projets correspondant à des cas particuliers non décrits ou non prévus dans le règlement de l'AVAP de Bergerac, les projets nécessitant une adaptation mineure ou une dérogation, les projets structurants ou opérations d'envergure, pourront être soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A1.1 : Définition et délimitation du secteur A1 :

La ville ancienne, comprend le noyau urbain historique inscrit dans le tracé des remparts médiévaux et correspond au secteur A1.

Le secteur correspond aux ensembles bâtis et urbains les plus anciens.

Jusqu'à la période moderne, la ville historique s'est développée et reconstruite sur elle même. Des immeubles ont perduré, d'autres ont été reconstruits sur un parcellaire hérité de la période médiévale, de nouveaux tracés urbains se sont articulés aux tracés anciens.

La ville de Bergerac, est un livre ouvert retraçant l'histoire de la cité.

Le secteur A1 apparaît comme remarquable par :

- Son architecture, d'immeubles et maisons remarquables non protégés en tant que Monuments Historiques, mais formant, par la coexistence des époques, les gabarits, les modes d'implantation, un tissu urbain de qualité témoin de l'histoire de la ville (bâtiments en pans de bois et en maçonnerie).
- Un noyau urbain médiéval sur les traces duquel s'est constitué Bergerac.
- Les espaces publics et paysages urbains variés, des fronts bâtis et alignements remarquables constitués au fil de l'histoire de la ville.
- Les paysages urbains et façades sur la Dordogne, le port et les espaces des berges.
- Les arbres, alignements et espaces publics urbains.
- Les échappées visuelles, les cadrages et perspectives de et vers la rivière.

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

- Protection et de mise en valeur des espaces publics et des éléments de paysage urbain structurants,
- Restauration, rénovation et restructuration des bâtiments existants dans un objectif de conservation des caractéristiques patrimoniales locales et leur mise en valeur.
- Permettre une architecture contemporaine de qualité et s'intégrant dans le paysage urbain de la ville ancienne.
- Préserver les espaces verts remarquables, publics et privés, les arbres isolés et les alignements et parcs urbains.
- Préserver et valoriser les vues et perspectives remarquables, de et vers la Dordogne : une ville et une rivière mis en scène.

Dans un objectif de préservation et mise en valeur du cadre de vie architectural, urbain et paysager, le patrimoine a pour vocation d'être conservé, réhabilité et mis en valeur en respectant sa structure et son caractère.

Le cadre patrimonial de la ville ancienne tire ses qualités et sa richesse de la stratification historique.

L'objectif de revitalisation du centre ancien répond à des enjeux de développement durable. Le patrimoine bâti ancien est durable par nature.

Lieu vivant et attractif, il est amené à accueillir de nouveaux aménagements et édifices.

Une architecture contemporaine de qualité, inscrite dans son contexte urbain, pourra enrichir le paysage urbain et faire vivre le patrimoine.

Pour cela les règles encadrant les constructions nouvelles applicables dans le secteur A1 visent la cohérence des formes et du paysage urbain.

A1.2 : Démolition :

Les constructions et le tracé des rues et des places seront conservés.

La démolition des immeubles repérés comme Monuments Historiques ou Immeubles Remarquables est interdite.

Pour les autres bâtiments, la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de construction pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si le bâtiment à démolir n'a pas été identifié sur le plan de zonage comme monument historique ou immeuble remarquable.
- si le bâtiment à démolir ne présente pas de qualité architecturale ou urbaine manifeste (par exemple : les bâtiments les plus récents datés du XXème siècle, bâtiments utilitaires ou entrepôts ne présentant pas de valeur patrimoniale,...).
- si les bâtiments ou parties du bâtiment correspondent à des ajouts, annexes ou bâtiments devant être démolis dans le cadre d'un projet de curetage d'îlot ou de parcelle,
- si la démolition s'inscrit dans un projet urbain global,

La démolition d'un immeuble pourra être refusée ou n'être autorisée que partiellement :

- si celui-ci est de qualité architecturale manifeste, ou si une partie de cet immeuble ou ensemble bâti est de qualité architecturale manifeste,
- s'il participe à la définition de l'espace urbain et que le projet qui doit s'y substituer ne présente pas de qualités suffisantes pour une bonne intégration au tissu urbain,
- si l'architecture du projet qui doit s'y substituer ne permet pas une bonne intégration à l'espace bâti de la ville.
- si le projet prévoit la démolition d'un bâtiment existant dans le but de créer un espace libre de construction qui aurait pour incidence de déstructurer l'espace public de la ville (ex : transformation d'une parcelle bâtie en parking venant interrompre une logique de front bâti continu,...)

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles Urbaines s'appliquant au Secteur A1

A1.3 : La préservation des qualités urbaines du secteur A1 :

Règles visant la préservation des qualités urbaines du secteur par la gestion des alignements, gabarits, rythmes du parcellaire et éléments de paysage urbain.

A1.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :

Dans le centre ancien de Bergerac, les constructions sont généralement implantées à l'alignement de l'espace public, pour la totalité de la façade, en hauteur et en largeur. Cette disposition devra être respectée pour l'implantation des nouvelles constructions.

La règle concernant l'implantation par rapport à l'espace public et aux limites pourra ne pas s'appliquer :

- Aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

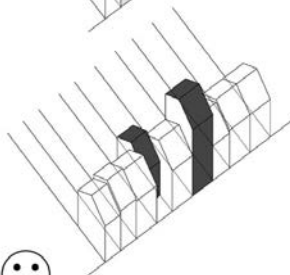
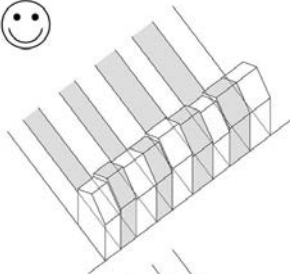
L'implantation pourra être adaptée en fonction de l'équipement, du rôle joué dans le paysage urbain et de la qualité urbaine apportée par une implantation différente.

- Aux bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés comme remarquables ou d'intérêt patrimonial, construits sur des parcelles de grande taille, ou des parcelles délimitées par des murs de clôtures ou grilles formant l'alignement.

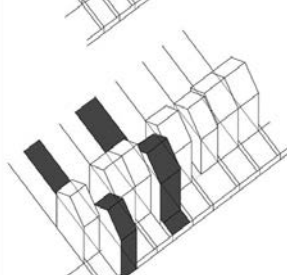
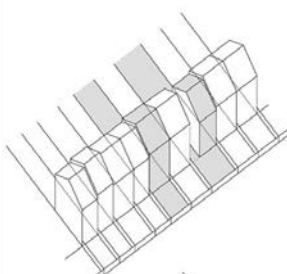
Dans le cas des îlots concernés par des arbres remarquables, jardins, parcs, espaces verts et cours répertoriés sur le plan de zonage, la construction ne sera pas autorisée dans le périmètre identifié. Lorsqu'ils existent, les cœurs d'îlot plantés devront être préservés.

Les constructions ou extensions de constructions s'implanteront de manière à tenir compte des gabarits et modes d'occupation existant sur les parcelles attenantes (voir croquis ci-après).

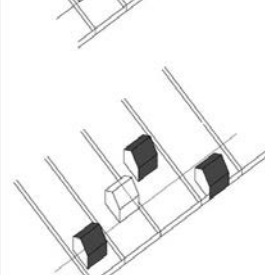
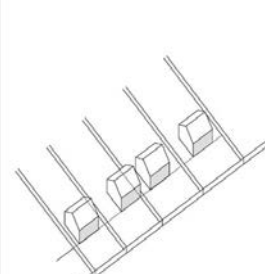
Cas général:
Conservation des alignements et gabarits à front de voie



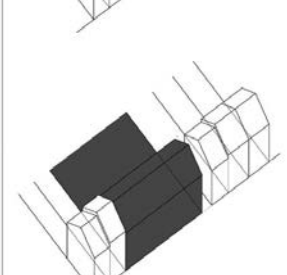
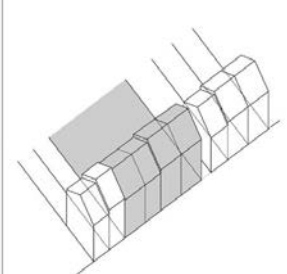
Alignement avec Jardins à rue :
Conservation du principe d'alignement et du principe de clôture à rue



Maisons Semi-rurales
Conservation des alignements et du principe de clôture



Reconstitution des rythmes de la trame parcellaire,
lisibilité en volume et façade



Intégration dans un alignement homogène ou constitution d'un paysage urbain :

Principes d'implantation par rapport aux espaces publics et limites séparatives, Parcellaire, Rythmes, Composition, Hauteur des bâtiments

A1.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

Le rythme parcellaire de la ville ancienne se lit sur les façades des bâtiments et sera conservé (voir croquis page précédente).

Dans le cas d'une construction neuve, d'opérations d'aménagement ayant pour effet un regroupement de parcelles, les façades exprimeront le rythme du parcellaire traditionnel. Le rythme parcellaire sera par exemple reconstitué en fractionnant les volumes (façades, toitures).

Les constructions neuves seront composées de volumes simples qui sauf contrainte liée à la géométrie de la parcelle seront assemblés de manière longitudinale ou perpendiculaire. Les constructions nouvelles devront adopter un plan simple, sur base rectangulaire, conservant les proportions de bâti traditionnel.

La règle concernant le respect du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général qui par leur échelle, leur gabarit ou leur implantation ne s'intègrent pas dans le parcellaire urbain banal.

A1.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de l'égout du toit, ou de l'acrotère, et par rapport aux égouts des toits des bâtiments contigus (voir croquis page précédente).

L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur du bâti est homogène ou tend à l'être : la hauteur de la construction respectera la hauteur des immeubles existants. Une liste des rues ou séquences urbaines est annexée au présent règlement, page 115.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur des bâtiments n'est pas homogène : la hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder de plus d'un niveau, la moyenne des niveaux des bâtiments situés le long d'une séquence du même côté de la voie entre deux intersections avec des voies transversales ou espaces publics.

Sur la rive droite :

La perception du relief se traduit sur la rive droite de la Dordogne par un étagement des toits et par le fractionnement des volumes bâtis suivant la pente. Seuls les monuments (Maison des Rois de France, les églises St Jacques et Notre Dame) émergent de la silhouette de la ville. Dans la composition des projets neufs à intégrer, l'étagement et le fractionnement des volumes bâtis et des toitures permettront une bonne intégration à la silhouette de la ville.

La hauteur maximale des bâtiments édifiés ou faisant l'objet d'une surélévation dans ces conditions ne doit pas excéder R+3+combles ou R+3+attique (étage en retrait de façade pouvant dégager une terrasse).

Elle est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Sur la rive gauche (Faubourg de la Madeleine) :

L'émergence de la silhouette du faubourg de la Madeleine agrégé autour de l'église sera préservée.

La hauteur maximale des bâtiments édifiés ou faisant l'objet d'une surélévation dans ces conditions ne doit pas excéder R+2+combles ou R+2+attique (étage en retrait de façade pouvant dégager une terrasse).

Elle est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Sur les deux rives :

La hauteur minimale des façades sur rue ne peut être inférieure plus bas d'une même séquence urbaine, du même côté de la voie, entre deux intersections avec des voies transversales ou espaces publics.

Les surélévations sont possibles dans le respect des principes ci-dessus.

La règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Des simulations d'insertion dans la silhouette de la ville seront jointes au dossier de demande de permis de construire.

Cas des bâtiments annexes ;

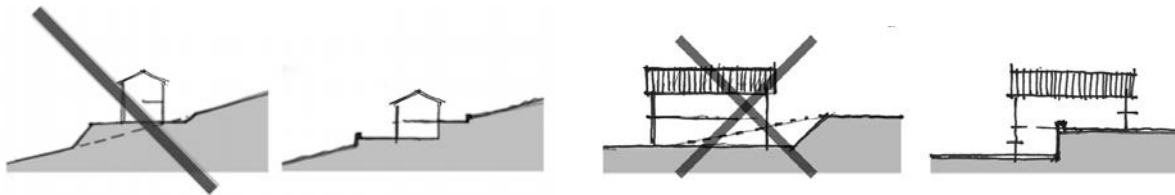
La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des bâtiments annexes ne peut être supérieure à 3,50m.

A1.3.4 : Implantation de bâti dans des terrains en pente :

L'implantation des constructions neuves ou en extension de bâtiments existants dans des terrains en pente ne pourra donner lieu à des remblais, des talus prononcés ou en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant.

Les volumes seront au besoin fractionnés afin de « coller au terrain », par l'aménagement de murets et terrasses par exemple.

Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.



Principes d'inscription dans la pente.

A1.3.5 : Chemins et Venelles :

Les venelles et chemins traversant les ilots seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics à valoriser car ils permettent de mailler le territoire de la ville de cheminements doux, de donner accès aux cœurs d'ilots ou aux berges de la rivière et des ruisseaux.

Voir aussi § A.1.9 : Conservation des murs, clôtures etc...

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A1

A1.4 : Aménagement et utilisation des espaces publics :

A1.4.1 : Proportions, tracés, nature des espaces publics :

La ville de Bergerac s'est développée sur la trame de la ville médiévale. Cette trame reste lisible et participe de l'ambiance urbaine caractéristique de la ville. Le parcellaire qui servit jusqu'au XIX de canevas au développement de la ville, a permis une sédimentation de typologies architecturales.

La trame urbaine et les espaces publics devront être conservés et mis en valeur. Les proportions, tracés, affirmation de chaque type d'espace public répondant à des usages spécifiques ou à des époques de création devront être pris en compte :

- venelle, ruelle, rue, place,
- mail, cours, grandes places de l'époque classique.

A1.4.2 : Matériaux et Revêtement des Sols :

Dans le cadre de projets d'aménagement des espaces publics, les sols seront traités simplement à l'aide d'un nombre restreint de matériaux naturels, peu sophistiqués (ex: pavage, béton de calcaire, béton désactivé, sols stabilisés).

Les traitements de type routier tels qu'ilots directionnels, espaces revêtus intégralement de bitume seront évités dans le cadre de la ville ancienne.

Les espaces publics hérités de la ville ancienne conserveront une dominante minérale.

A1.4.3 : Plantations :

En dehors des places, mails, cours et alignements, les espaces publics hérités de la ville ancienne sont caractérisés par des aménagements à dominante minérale.

Pour le choix des plantations en milieu urbain seront privilégiés des arbres de haute tige permettant de souligner les alignements et accompagner les chemins. Isolés, ils pourront être utilisés comme des arbres signal ou comme des sujets ornementaux.

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

L'effet d'alignement est obtenu par la plantation de sujets végétaux à une distance, la plus homogène possible les uns des autres. Une à deux essences maximum par séquence de voie ou place permet d'obtenir la lisibilité et l'homogénéité de l'espace public.

Ces principes serviront lors de la création d'alignements.

Les espaces verts de statut public ou privé, les espaces publics plantés sont des éléments du patrimoine paysager et urbain, et, par nature, sont une richesse environnementale.

Les arbres dans la ville assurent à ce titre les rôles suivants :

- Protection des façades,
- Climatisation urbaine : régulation thermique et hydrique, protection de la qualité de l'air.
- Biodiversité et espaces favorisant la nidification pour les oiseaux.
- Agrément visuel et facteur de bien être.

Les espaces urbains plantés seront conservés et feront l'objet d'un entretien durable avec éventuellement renouvellement des plantations (platanes et tilleuls notamment) en cas de forte dégradation de leur état sanitaire.

Les plantations sur espaces publics existants pourront être adaptées pour permettre la création de perspectives, cônes visuels et liens visuels dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti et urbain.

Entretien et élagage des arbres

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée sur la préservation des systèmes racinaires (entourage avec emprise en pleine terre), et sur la conduite des tailles (formation et élagages doux) car l'imperméabilisation des sols et les élagages drastiques sont à l'origine de la quasi totalité des dépérissements d'arbres en milieu urbain.

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.

A1.4.4 : La présence de l'eau dans la ville, les berges de la Dordogne et le Port :

L'eau dans la ville

La ville de Bergerac est parcourue de ruisseaux se jetant dans la Dordogne.

Ce réseau naturel ou aménagé, partiellement recouvert et canalisé est révélé par des fontaines, lavoirs, sources, vestiges de moulins, centrale électrique, etc...

Tous ces éléments et les ruisseaux, seront remis à jour et serviront de base aux aménagements des espaces publics. Ils seront restaurés et mis en valeur.

Le port

Dans la partie centrale de la ville, la totalité des aménagements portuaires, témoins de la prospérité commerciale de la cité seront conservés. Le port, les dispositifs de chargement et de déchargement, les deux embarcadères situés dans le secteur A6, l'un situé promenade de l'Alba, l'autre promenade Pierre Loti seront conservés intégralement.

Les deux ponts, celui du 19^{ème} siècle et les vestiges du pont médiéval seront conservés et entretenus. La présence du pont disparu et des remparts sera évoquée au moyen d'aménagements d'espaces publics spécifiques et d'une signalétique appropriée.

Les lavoirs, les fontaines et les sources seront conservés et remis en valeur lors des aménagements d'espaces publics

A1.4.5 : Petits bâtiments publics, petits édifices et monuments :

Les fontaines, lavoirs, croix, quais, cales et autres équipements témoins de l'activité portuaire, seront, si leur état de conservation le permet, restaurés et mis en valeur.

A1.4.6 : Mobilier urbain :

L'impact du mobilier urbain courant : abribus, panneaux d'information, poubelles, bancs... devra être limité afin qu'il ne dégrade pas la perception des constructions environnantes, ni des perspectives les plus remarquables.

Une gamme cohérente et adaptée à l'environnement historique, notamment en terme de teinte sera choisie. Seront privilégiés des matériaux aux tons sombres et neutres (exemple : gris fonte). Un mobilier urbain d'expression contemporaine pourra être proposé si le mobilier choisi s'intègre par exemple par sa simplicité formelle et sa sobriété.

Le choix du mobilier et des équipements de type éclairage public, sera fait de manière à éviter l'effet « catalogue » ou multiplication des modèles et gammes d'équipements.

Une charte ou un cahier des charges définissant les matériels et matériaux devra être définie pour homogénéiser les équipements et hiérarchiser les voies et espaces structurant la ville (ex : ville ancienne, boulevards, ville XIX, etc...) à l'aide d'un nombre limité et cohérent de mobilier et candélabres donnant une « signature » à la ville de Bergerac.

Les panneaux de signalisation routière seront disposés de manière à limiter leur nombre et leur impact.

Les équipements techniques divers et infrastructures lourdes devront être dissimulés, intégrés au bâti ou enfouis (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets...).

Les enseignes respecteront le Règlement Local de Publicité et le Code du Patrimoine.

A1.4.7 : Occupation du domaine public par des aménagements

L'installation sur le domaine public d'ouvrages de signalétique ou tout autre dispositif relatif à une activité privée ou commerciale est interdite.

Toutefois l'installation d'un chevalet à l'entrée d'un établissement peut être autorisée à condition que celui-ci soit amovible et puisse être rangé lors de la fermeture de l'établissement.

En ce qui concerne les terrasses de restaurant ou de café, elles devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées sans rien laisser lors de la fermeture nocturne de l'établissement.

Toutefois, l'installation de terrasses à demeure sur le domaine public pourra être autorisée sous conditions suivantes :

- L'installation d'une terrasse permanente devra être justifiée par une utilisation permanente, en toute saison. Dans le cas contraire, la terrasse devra être démontée pendant la période de non utilisation.
- Après démontage l'état initial de l'espace public devra être restitué (revêtement des sols, pavages, enrobés, etc...).

A1.4.8 : Réseaux publics et coffrets de raccordement :

Les réseaux des concessionnaires sur le domaine public seront enterrés lors des aménagements des espaces publics ou implantés de manière discrète.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés et dissimulés dans une réservation prévue à cet effet, dans une baie derrière une porte amovible, un volet bois ou tout autre portillon en harmonie avec le bâtiment concerné.

Lorsque la possibilité technique d'installation de regards ou coffrets de coupure enterrés existe, cette technique sera privilégiée.

En cas de création d'une niche permettant l'encastrement d'un coffret de raccordement, l'implantation devra tenir compte de la modénature de la façade et du principe de composition des percements en façade. On évitera par exemple : une implantation qui interrompt un élément d'ornement de façade (soubassement, moulure, bandeau, encadrement), ou une implantation qui provoque un déséquilibre dans la composition de la façade.

De manière générale tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation des gaines et câbles sur les façades de bâtiments (enfouissement, encastrement ou report à l'intérieur de l'immeuble).

En cas d'impossibilité justifiée, les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte voisine de celles des façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long des lignes de force de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur**Constructions existantes du XVIème au début du XXème siècle.****Règles concernant les bâtiments remarquables (en orange) et d'intérêt patrimonial (en bleu).****A1.5 : Restauration et intervention sur des immeubles remarquables ou d'intérêt patrimonial :**

L'architecture de la ville de Bergerac n'est pas homogène.

On y trouve les témoins d'architectures en pans de bois ou colombages, de moellons enduits et des immeubles en pierre de taille correspondant à des époques, des styles et des fonctions différents.

La restauration des immeubles devra tenir compte de la spécificité de chaque immeuble :

Immeuble datant d'avant l'époque classique (moyen-âge, gothique, renaissance),

Immeuble de l'époque classique,

Immeuble du XIXème siècle.

Immeuble du début du XXème siècle.

On se réfèrera pour cela à la typologie définie dans le rapport de présentation et dans les illustrations.

Le bâti courant correspondant aux constructions récentes ne représentant pas d'enjeu de protection ou le bâti neuf fera l'objet de règles spécifiques figurant chapitre A1.6, page 33 (bâtiments représentés sur le plan de zonage en gris).

A1.5.1 : Conserver et Mettre en Valeur le patrimoine bâti :

Le premier objectif de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est la conservation d'une architecture sans la dénaturer, en respectant les techniques constructives et l'écriture architecturale.

Les réparations ponctuelles des structures seront réalisées à l'aide de matériaux utilisés lors de la construction de l'immeuble (bois, moellons, pierre de taille, brique...).

Des techniques contemporaines pourront être utilisées si elles sont discrètes et permettent de préserver plus d'éléments d'origine que les consolidations par remplacement.

Le second objectif de l'AVAP est d'intégrer les principes de développement durable qui dans le cadre de l'architecture se traduisent par exemple par la maîtrise énergétique des constructions.

Dans un contexte patrimonial, les techniques d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et les installations techniques spécifiques aux énergies renouvelables devront s'intégrer aux édifices remarquables (en orange sur le plan de zonage) ou d'intérêt patrimonial (en bleu) sans les dénaturer.

Les techniques d'amélioration des performances énergétiques (isolation des bâtiments) devront tenir compte des techniques constructives existantes et ne pas entraîner de pathologies liées à l'emploi de matériaux modernes (les matériaux anciens sont généralement respirants et hygro-régulants).

A1.5.2 : Extensions et modifications :

Les interventions sur les immeubles anciens devront être conduites en respectant la composition d'origine des façades (descente de charges, travées de baies, proportions des baies, composition, décor).

Extensions :

Les extensions de constructions existantes se feront en respectant le style, la composition d'ensemble et les matériaux utilisés pour la construction principale.

Dans le cas d'une extension générant plusieurs volumes, le principe de hiérarchie entre volume bâti principal et bâtiments annexes et les extensions sera respecté. Pour les extensions, seront privilégiées les couvertures à faible pente.

Les extensions pourront être traitées soit en utilisant le pastiche soit en intervenant avec un vocabulaire contemporain.

Dans ce dernier cas l'utilisation de toitures terrasses peut être justifié. Les toits terrasses ne seront pas destinés à recevoir des équipements techniques ou tuyauteries diverses. Les ouvrages techniques seront systématiquement intégrés et dissimulés dans le volume de la construction.

Surélévations :

Les surélévations de constructions existantes ne seront autorisées que si celles-ci ne déséquilibrent pas un alignement constitué et homogène.

Voir aussi § A1.3.4 : Hauteur des Bâtiments.

Modifications et créations des percements :

Les baies anciennes seront conservées et, si nécessaire, restaurées en restituant les dispositions d'origine.

Toute modification devra être respectueuse de la composition et de la proportion des percements existants et du style de la façade.

Les percements nouveaux tiendront compte des descentes de charge et du principe de composition de la façade (alignements verticaux et horizontaux).

Les fenêtres créées seront à dominante verticale dont la hauteur représente au moins une fois et demie la largeur et s'intégreront dans la logique de composition de la façade (travées, alignements).

Les encadrements de baie seront soulignés, soit en les réalisant en pierre d'origine locale, soit en les lissant au mortier de chaux naturelle sans appui saillant, soit en les marquant par un encadrement en bois sur les immeubles en pan de bois.

A1.5.3 : Les immeubles à pans de bois ou colombages :

Principes à respecter :

- Effectuer préalablement à tout projet de restauration ou de transformation, des sondages préalables afin de connaître le dessin et la nature du pan de bois et son état de conservation, afin de définir le projet et les techniques à utiliser en toute connaissance de cause,
- Respecter, lors des restaurations, l'époque de construction de l'immeuble en ne dégageant pas systématiquement la structure mais en s'adaptant aux vestiges encore en place,
- Utiliser lors des restaurations des techniques traditionnelles de reprise des structures ou des procédés contemporains de consolidation ne perturbant pas la lecture de la structure,
- Conserver les dispositions générales des immeubles en façade, en couverture et sur cour,
- Reconstituer dans la mesure du possible les dispositions anciennes des baies et des contreventements,
- Utiliser des matériaux de couverture traditionnels: tuiles plates et tuiles canal,

- Adopter des menuiseries en bois chaulé, lasuré ou bois peint (portes et fenêtres) en accord avec le style et l'époque de construction des immeubles,
- Conserver les décors en enduit des immeubles construits au 18^{ème} et au 19^{ème} siècle,
- Restaurer les rez-de-chaussée des immeubles en fonction des dispositions anciennes conservées.

Procédés de restauration :

- Dans la mesure du possible, restaurer la structure bois en conservant les éléments d'origine.
- Restaurer les façades en utilisant des techniques garantissant une bonne pérennité des restaurations et des ouvrages conservés.
- Enduire au mortier de chaux naturelle, finition grattée, sans creux, ni saillie, les matériaux destinés à ne pas rester apparents : remplissage entre éléments de structure bois. Des échantillons d'enduit pourront être demandés avant toute exécution.
- Lorsque les éléments de remplissage sont réalisés avec des matériaux pérennes (par exemple : briques de petit format ou bricous) et participent au décor de la façade, ils seront jointoyés et pourront rester apparents.
- Adopter pour la réalisation des enduits des sables d'origine locale, ocrés ou légèrement ocrés, et de la chaux aérienne ou légèrement hydraulique.
- Réaliser les joints à l'aide de sables d'origine locale, ocrés ou légèrement ocrés, et de chaux aérienne ou légèrement hydraulique. Les réaliser sans creux ni saillie par rapport au plan de la pierre en se rapprochant le plus possible de la texture des pierres utilisées traditionnellement (pierre calcaire blanche).
- Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade.
Doivent être obligatoirement supprimées toutes les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales.
Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone devront être installés ou repris conformément aux préconisations de l'article : A 1.4.8 ci-avant.

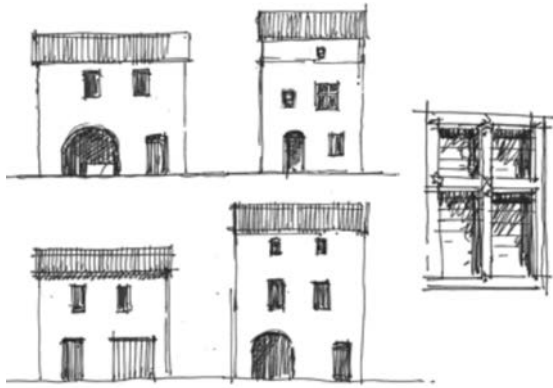
A1.5.4 : Les immeubles en maçonnerie :

Principes à respecter :

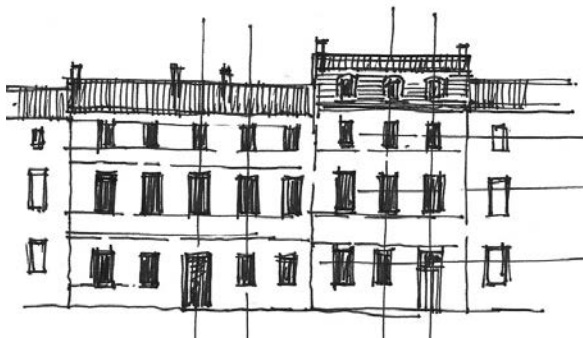
- Restaurer les immeubles en fonction de leur typologie,
- Conserver, et restituer au besoin, tous les éléments de décor, modénature, moulures, bandeaux,
- Respecter les principes de composition des façades notamment lors de la modification des ouvertures et devantures,
- Conserver sur les immeubles bâtis en moellons, des enduits pleins en ne laissant apparentes que les parties de la modénature réalisée en pierre de taille et destinés à rester apparents,
- Utiliser lors des restaurations des techniques compatibles avec les parements en pierre (ragréage ou remplacement par des pierres de même nature)
- Utiliser sur les immeubles antérieurs au XIX^{ème} siècle des matériaux traditionnels de couverture (généralement des tuiles canal ou des tuiles plates à petit moule, et plus rarement une couverture en ardoises).
- Conserver le dessin des menuiseries en bois peint (portes et fenêtres) sur les immeubles antérieurs au XIX^{ème} siècle et sur les immeubles possédant un décor particulier (immeubles à l'architecture néoclassique, baroque, éclectique, art nouveau, art décoratif, bâtiments type III^{ème} République)
- Conserver les portes anciennes ou les restaurer à l'identique.

Edifices datant d'avant l'époque classique :

Les façades sont dominées par les pleins. Les percements sont de

**Edifices datant de l'époque classique ou néo-classique :**

Les façades des maisons ou immeubles sont caractérisées par un ordonnancement vertical et horizontal des percements.

**Cohérence urbaine produite par les alignements de façades ordonnancées.****Procédés de restauration :**

- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle).
- Adopter des méthodes de nettoyage non abrasives, permettant une bonne conservation de la structure de la pierre et des éléments moulurés ou sculptés (ex : lavage des façades)
- Restaurer les façades en utilisant des techniques garantissant une bonne pérennité des restaurations et des ouvrages conservés. (ex : changer toute pierre malade par une pierre identique de 15cm de profondeur minimum).
- Enduire au mortier de chaux naturelle, finition grattée, sans creux, ni saillie, les matériaux destinés à ne pas rester apparents. Des échantillons d'enduit pourront être demandés avant toute exécution.

- Adopter pour la réalisation des enduits des sables d'origine locale, ocrés ou légèrement ocrés, et de la chaux aérienne ou légèrement hydraulique.
- Réaliser les joints des maçonneries en pierre taillée en les dégageant préalablement sans élargissement.
- Réaliser les joints à l'aide de sables d'origine locale, ocrés ou légèrement ocrés, et de chaux aérienne ou légèrement hydraulique. Les réaliser sans creux ni saillie par rapport au plan de la pierre en se rapprochant le plus possible de la texture des pierres utilisées traditionnellement (pierre calcaire blanche ou jaune).
- Les maçonneries de pierre (taillée ou non) pourront être revêtues d'un badigeon de chaux ou d'une peinture minérale après nettoyage de la façade.
- Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade.
Doivent être obligatoirement supprimées toutes les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales.
Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone devront être installés ou repris conformément aux préconisations de l'article : A 1.4.8 ci-avant.

A1.5.5 : Interventions sur les façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure.

Elles ne doivent en aucun cas remettre en cause la composition architecturale de la construction : le décor, la modénature et les matériaux de parement traditionnels.

L'isolation des bâtiments sera mise en œuvre par l'intérieur.
Tout procédé d'isolation par l'extérieur est interdit.

*La pérennité des structures en pans de bois ou des maçonneries anciennes est liée à la capacité des matériaux de construction traditionnels de respirer et d'assurer les échanges hygrothermiques.
Les solutions ayant pour résultat de rendre étanches à ces échanges les structures seront à proscrire.*

A1.5.6 : Les Toitures :

A1.5.6.1 : Matériaux de couverture :

Principes à respecter :

- Restaurer les couvertures existantes en conservant autant que possible les tuiles anciennes et en se limitant au renouvellement des tuiles brisées, gelées ou délitées.
- Pour les toitures à forte pente, couvrir avec des tuiles de terre cuite plates, petit moule, patinées ou vieilles, éventuellement des ardoises naturelles,
- Pour les toitures à faible pente, couvrir de tuiles canal de récupération ou de tuiles canal neuves patinées ou vieilles en surface,
- Maintenir ou restaurer les couvertures en tuiles mécaniques, appelées aussi tuiles Marseille, déjà en place quand elles sont en harmonie avec le style du bâtiment, par exemple maison début XXème, hangar, bâtiment utilitaire ou école IIIème République,
- Adopter des teintes de tuiles assez sombres, la couleur de la terre cuite trouvée localement étant rouge-brun ou rouge-orangé.
- Les tuiles de terre-cuite ou de ciment noires, grises ou de couleurs autres que celles décrites ci-dessus sont interdites.

A1.5.6.2 : Détails de couverture :

Principes à respecter :

- Conserver et restaurer tout détail traditionnel de couverture (épis, girouettes, génoises, rives, corniches....),
- Les débords de toiture spécifiques à chaque typologie architecturale devront être respectés,
- Les génoises et corniches seront réalisées en respectant les profils traditionnels. L'usage d'éléments préfabriqués est interdit.

A1.5.6.3 : Lucarnes, châssis de toit, permettant de rendre habitables les combles :

Principes à respecter :

- Adapter les lucarnes à la composition de la façade : proportion, nombre, trame,...
- La création de lucarnes est adaptée aux toitures à forte pente et aux toitures mansardées.
- Le nombre de lucarnes ou châssis de toiture sera limité au nombre de travées de fenêtres de la façade. Leur implantation devra tenir compte de la composition de la façade (alignement sur les travées verticales des ouvertures en façade).
- Encastrer les châssis vitrés dans l'épaisseur du toit sans saillie par rapport au plan de toiture, les limiter en nombre et en dimension : environ 55x78 cm, la grande longueur étant disposée dans le sens de la pente afin de conserver la lecture d'une fenêtre verticale, la teinte du châssis devant être sombre.
- Les châssis de toiture seront de préférence installés sur les versants qui ne se sont pas visibles du domaine public, des monuments protégés au titre des monuments historiques ou des points de vue identifiés comme remarquables.

A1.5.6.4 : Cheminées :

Lors des restaurations de couverture, conserver au moins une cheminée par unité foncière initiale. Les cheminées rythment les toits et permettent par exemple : une fixation discrète des antennes ou, la sortie de gaines de ventilation.

Les souches de cheminée seront de préférence de section rectangulaire et positionnées le plus près possible des faîtages. Le petit côté (40 cm minimum) sera parallèle à la façade sur rue.

Les conduits seront couronnés avec des procédés traditionnels, comme les dalles de pierre, les briquettes plates ou des tuiles canal d'aspect vieilli.

Tout couronnement métallique sera exclu.

Les dispositifs installés pour répondre aux normes sanitaires (touvelles d'extraction ou désenfumage par exemple) seront intégrés dans le volume des combles. Les conduits de rejet seront intégrés dans des conduits de fumée existants ou créés pour les besoins du projet.

Les demandes d'autorisation relatives aux projets nécessitant des équipements spécifiques devront préciser, notamment sur les documents graphiques (coupes et façades), l'intégration des touvelles d'extraction, désenfumage ou ouvrages de ventilation, le traitement du rejet en toiture.

En cas d'impossibilité technique d'intégration, les équipements techniques seront impérativement installés sur les versants qui ne sont pas visibles du domaine public, des monuments protégés au titre des monuments historiques ou des points de vue dominant le bourg.

Ils seront laqués dans des teintes sombres: brun ou noir.

Les équipements techniques décrits ci-avant ayant un impact sur l'architecture des bâtiments seront soumis à l'avis de la CLAVAP.

A1.5.6.5 : Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sauf cas particuliers correspondant à des typologies architecturales spécifiques, les gouttières seront de section demi-ronde et les descentes de section circulaire.

Les descentes d'eaux pluviales seront reportées sur les limites latérales des façades.

L'ensemble de ces ouvrages sera réalisé en zinc prépatiné ou traité en place avec une patine.

A1.5.6.6 : Interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure. Les toitures seront isolées par l'intérieur, en sous-face des toits, sur ou dans l'épaisseur du plancher des combles. Cette dernière méthode peut être considérée comme la plus performante car le volume du comble joue alors le rôle d'espace tampon.

A1.5.7 : Menuiseries extérieures :

Les menuiseries nouvelles, autres que les devantures commerciales, seront en bois. Seules les menuiseries bois permettent d'obtenir des formes, sections et profils des moulures et jets d'eau conformes aux menuiseries anciennes remplacées.

Les menuiseries seront de teinte gris clair ou gris moyen.

- Les menuiseries extérieures qui présentent un intérêt architectural ou historique seront conservées et restaurées (fenêtres, fenêtres ornées, fenêtres de grand format, portes cochères, portes d'entrée, devantures).
- De manière générale, les solutions permettant le maintien, la rénovation et l'adaptation des menuiseries extérieures devront être privilégiées.
- L'état de vétusté justifiant l'impossibilité de conserver les menuiseries existantes devra être dûment justifié par la réalisation d'un état des lieux, menuiserie par menuiserie, accompagné d'un rapport d'état réalisé par un homme de l'art.
- En cas de remplacement, les menuiseries devront être remplacées intégralement. Les châssis dits de rénovation dont le mode de mise en œuvre épaissit sensiblement le dormant, ne sont pas autorisés (ajout d'un dormant neuf sur le dormant existant).
- Lors du remplacement de menuiseries, si elles sont d'origine ou du même modèle que celui d'origine et de proportions conformes à l'esprit de la façade, la composition de la menuiserie ancienne déposée sera conservée. Devront notamment être respectés, le nombre de vantaux, leur hauteur, le nombre et la proportion des carreaux, le profil des bois utilisés pour le dormant, selon le type de vitrage utilisé, le profil des bois utilisés pour l'ouvrant, les petits bois. Les fenêtres devront toujours s'implanter en feuillure, après dépose de l'ancien cadre.
- Les systèmes de fermeture à privilégier seront conformes à l'époque du bâtiment : volets intérieurs pleins et rabattables pour les baies du XV^{ème} au XVIII^{ème} siècle, contrevents (extérieurs) pour les baies postérieures, enfin, pour les immeubles XIX^{ème}, persiennes en fer repliables en tableau ou persiennes en bois rabattables en façade si les baies ne comportent pas de moulure d'encadrement.
- Les volets roulants sont proscrits pour les immeubles dits remarquables (*en orange*) et pour les immeubles d'intérêt architectural (*en bleu*) datant d'avant l'époque néo-classique.
- Les volets roulants pourront être autorisés dans les immeubles d'intérêt patrimonial (*en bleu*) sous condition d'une bonne intégration dans la composition des façades

et des baies des immeubles néoclassiques datant du XIX^{ème} et du XX^{ème} siècle, notamment par une mise en œuvre à l'intérieur du coffre de volet roulant, ou par l'installation sous linteau, sans débord, avec un habillage extérieur décoratif de type lambrequin en retrait de la façade.

- Les volets roulants équipés de dispositifs apparents en façade, type panneaux solaires intégrés, sont interdits. Les coffres de volets roulants positionnés en extérieur doivent être impérativement habillés d'un lambrequin.
- Les portes d'entrée, portes cochères et portes de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé). L'aménagement d'une porte de garage dans un percement de type portail traditionnel, s'intégrera dans cette ouverture, sans rebouchage ou modification de forme de la baie. Dans le cas des immeubles d'intérêt architectural (en bleu), si la dimension de la baie s'avère insuffisante, une modification du gabarit de celle-ci sera réalisée en conservant les proportions, forme et l'aspect des matériaux.
- Toutes les menuiseries postérieures à l'époque médiévale seront peintes dans des teintes de couleur claire mais non blanche (gris perle ou petit gris préconisé).
- Les fenêtres, contrevents et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité (aspect mat ou satiné).

Dans le cas d'immeubles déjà équipés avec des menuiseries métalliques ou en PVC, le remplacement ponctuel de menuiseries par des menuiseries métalliques ou PVC sera autorisé.

Les profils des menuiseries métalliques ou PVC seront impérativement des profils à bords droits, sans moulures ou arrondis.

Pour les devantures, voir § A1.10: Devantures commerciales

A1.5.7.1 : Interventions sur les menuiseries destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances thermiques ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure.

Les solutions et procédés visant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture des bâtiments, aux proportions des menuiseries et aux principes de composition des façades.

Les solutions à privilégier sont :

- Amélioration des menuiseries existantes (ajout de joints, pose d'un double vitrage)
- Ouvrages complétant les menuiseries existantes (pose de doubles fenêtres côté intérieur).

Dans le cas où la conservation des menuiseries existantes s'avère impossible du fait de leur état de vétusté, les menuiseries nouvelles devront répondre aux préconisations de l'article § A1.5.7 : *Menuiseries extérieures*.

A1.5.8 : Ferronneries et serrureries

Les ferronneries et serrureries anciennes seront conservées et restaurées : heurtoirs, pentures, garde-corps, grilles,....

Les ferronneries anciennes pourront être restituées ou complétées en copiant les dispositifs en place ou en adoptant des modèles très simples et discrets.

Grilles et garde-corps métalliques seront peints dans des tons très soutenus : vert bronze, canon de fusil...

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments situés du

Bâti neuf et bâti existant courant (en gris foncé)

A1.6 : Restauration du bâti existant contemporain (constructions courantes datant XX et XXIème siècle) et Intégration de constructions neuves :

A1.6.1 : Bâti existant contemporain (courant XX et XXIème siècle) :

Principes à respecter :

Favoriser ou améliorer l'intégration des constructions contemporaines existantes.

Favoriser une intégration forte des constructions neuves ou extensions dans un tissu urbain structuré par l'implantation, par la volumétrie, les matériaux utilisés et les teintes du bâti.

Implantation :

Voir :

A1.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives,

A1.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Gabarit :

Voir : A1.3.4 : Hauteur des Bâtiments

Composition des volumes :

Voir : A1.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Rythmes des constructions :

Voir : A1.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Toitures :

Les constructions neuves seront recouvertes de toitures à faible pente (tuiles canal ou des tuiles romanes-canal patinées ou vieilles), ou de toitures terrasses.

Les égouts de toits et les faitages seront disposés parallèlement aux voies de desserte et en tenant compte des orientations dominantes du bâti avoisinant.

Les toitures terrasses pourront être interdites si elles perturbent la lisibilité de la ligne générale des couvertures d'une rue ou d'une place.

Elles ne devront pas servir de support à des équipements techniques, sauf si un aménagement particulier permet l'intégration de ceux-ci dans la composition générale du bâtiment (étage technique ou ilot technique avec façades ou écrans pare-vue).

Interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

L'aspect de la couverture initiale devra être restitué.

Lorsque l'isolation sur toiture nécessite une surélévation de la couverture, une attention particulière sera portée au traitement des éléments de liaison avec les éléments architecturaux existants comme les corniches, entablements, avant-toits.

Façades (Murs, façades et bardages) :

Lorsqu'elle est perceptible, la composition des façades (travées, homogénéité des formes de baies par travées et niveaux, la répartition des balcons sur la façade), sera respectée lors de travaux de restauration ou de modification impactant les façades.

Les murs seront enduits, badigeonnés ou peints dans une teinte mate.

Les parements en pierre (encadrements, chaînages, éléments de façade en pierre de taille) devront rester apparents et ne seront pas peints.

Le bois pourra être utilisé en façade, en structure ou en bardage.

Les bardages métalliques, en matériaux plastiques (PVC) ou composites sont interdits.

Interventions sur les murs et façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

Dans le cas des façades situées à l'alignement du domaine public, l'isolation par l'extérieur des façades existantes est interdite. L'alignement des façades bordant la rue doit être conservé.

L'isolation par l'extérieur des façades existantes autres que celles situées à l'alignement du domaine public, est autorisée sous les conditions suivantes :

L'isolation ne devra pas porter atteinte à l'architecture extérieure (décors, modénature, ou éléments architecturaux existants).

Le procédé devra être compatible avec le mode constructif. Attention aux parois respirantes ne pouvant pas recevoir un revêtement étanche.

Menuiseries (portes, fenêtres et volets) :

Les menuiseries et volets seront peints ou seront réalisés avec des matériaux de couleur claire mais non blanche (gris perle, petit gris et les teintes claires à base de fondus de gris).

La couleur blanche est interdite.

Les portes d'entrée et portails de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé, gris foncé).

Les profils des menuiseries seront impérativement des profils à bords droits, sans moulures ou arrondis.

Pour la rénovation du bâti existant courant, les volets roulants pourront être autorisés.

Lorsqu'ils sont positionnés en façade, ils doivent impérativement être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie ou du tableau de baie sans débord. Le coffre du volet roulant sera dissimulé par un lambrequin.

En tout état de cause, les coffres de ne devront pas être rapportés et positionnés en surépaisseur sur les façades.

Dans le cas où ce type de fermeture n'est pas compatible avec le style architectural, l'utilisation de volets roulants sera interdite.

Interventions sur les menuiseries destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

Un double vitrage ou un survitrage non visible de l'extérieur pourra être installé sur la menuiserie ancienne.

Une double fenêtre pourra être installée côté intérieur.

La menuiserie ancienne pourra être remplacée par une menuiserie neuve.

A1.6.2 : Intégration de constructions neuves :

Bâti neuf s'inspirant du bâti ancien

Les matériaux et les teintes utilisés pour édifier les constructions neuves devront s'harmoniser en matière et en teinte avec celles des constructions anciennes de la ville de Bergerac, en vue lointaine comme en vue rapprochée dans la perception des alignements et des façades.

Si des éléments d'architecture ou d'ornementation récurrents ou structurants (lignes de balcons, corniches, niveaux d'étages homogènes, etc...) sont identifiés dans la rue ou dans la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, la nouvelle construction devra reprendre ces éléments de vocabulaire ou les interpréter de manière à s'intégrer dans la séquence urbaine.

Les principes à respecter sont :

- Adopter des teintes de tuiles assez sombres correspondant à la couleur de la terre cuite (rouge-brun ou rouge-orangé) utilisée localement.
- Adopter des matériaux et des teintes pour les façades dérivant des pierres et des enduits utilisés localement.
- Les projets de construction pourront faire référence à une typologie courante dans le paysage urbain ancien ou seront traités comme un bâtiment « sans style » ne faisant pas appel à un pastiche d'architecture et caractérisé par un traitement simple des façades sans décor et respectant des rythmes de percements réguliers et dont les proportions seront verticales.

- Les bardages en matériaux plastiques (par exemple PVC) sont interdits.
- Les menuiseries et volets seront peints.

Les menuiseries et volets seront peints dans des teintes de couleur claire mais non blanche (gris perle, petit gris et les teintes claires à base de fondus de gris).

La couleur blanche est interdite.

Les portes d'entrée et portes de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans la teinte des menuiseries citées ci-dessus ou dans une tonalité foncée et soutenue (par exemple : bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé), gris foncé).

Les profils des menuiseries seront des profils à bords droits, sans moulures ou arrondis.

- Les volets roulants seront impérativement intégrés dans la construction, les coffres de volets ne devront pas être visibles, et ne devront pas être rapportés ou positionnés en surépaisseur sur les façades.

Bâti neuf en rupture avec l'expression architecturale traditionnelle

Dans le cas d'un projet d'expression contemporaine, l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre et le bardage pourra être autorisée.

Les matériaux utilisés devront garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement urbain en établissant un dialogue entre les gabarits et les architectures.

Une étude spécifique architecturale, paysagère et historique devra être fournie pour expliquer l'insertion du projet dans son environnement.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur

Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques

A1.7 : Éléments architecturaux et constructions annexes :

Règles visant une bonne intégration des éléments architecturaux particuliers, constructions annexes ou éléments de confort contemporains.

Les fonctions annexes (garages) devront être intégrées à la construction : soit dans le volume principal, soit dans un volume annexe accolé ou participant de la composition de la façade sur l'espace public.

Dans le cas de bâtiments existants en milieu urbain et dont l'architecture n'est pas compatible avec ce type d'élément, la modification d'un rez-de-chaussée habité ou commercial en vue de créer un garage est interdite.

Les vérandas avec toiture translucide ne pourront pas être appuyées sur les façades visibles depuis le domaine public.

Dans les autres cas, elles seront traitées sous la forme d'un volume simple ou s'inspirant des vérandas en structure métallique (XIXème).

La couleur blanche de la menuiserie est interdite : on utilisera des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, gris-bleu, brun, vert foncé, gris foncé....

Les terrasses ouvertes sont autorisées.

Les garde-corps seront traités soit en maçonnerie pleine, soit en bois avec un barreaudage vertical, soit en métal.

Les balustres en pierre ou en bois tourné sont interdites.

Pour les terrasses couvertes, la structure supportant la toiture sera réalisée à partir d'éléments rectilignes simples (poutres et poteaux).

Les arcades sont interdites.

Les abris de jardin et constructions légères de très petite emprise devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Ils seront intégrés à l'environnement comme annexes ou devront être réalisées dans des matériaux et des teintes permettant une grande discrétion dans le paysage et réalisés en bardage bois avec couverture sombre.

Les matériaux plastiques ou les matériaux clairs sont interdits pour la réalisation des abris ou constructions légères.

Les piscines

L'impact visuel des piscines ne devra pas dénaturer les paysages (urbain ou rural).

Les piscines de plein air seront aménagées à l'arrière des constructions principales et de manière à en limiter l'impact depuis le domaine public.

Les revêtements intérieurs des piscines seront de teintes permettant d'obtenir une coloration d'eau naturelle, à savoir : gris, sable, blanc, vert. La teinte bleue est interdite.

Les teintes vert foncé ou noir pourront être imposées en cas d'impact paysager important, notamment à proximité des monuments, bâtiments remarquables ou en centre ancien, quand la piscine ne peut être dissimulée.

L'impact visuel de la plage devra être limité (pas de matériaux clairs et réfléchissants).

Les piscines seront protégées par une bâche ou un volet rigide de couleur sombre (vert foncé, noir,...).

Les dispositifs de fermeture fixe, démontable ou gigogne de type abri à ossature métallique et panneaux vitrés ou translucides sont interdits.

Les piscines couvertes recevront une toiture à faible pente de tuiles.

Les dispositifs techniques seront enterrés ou placés dans un local existant ou créé et intégré au corps de bâtiment existant ou projeté.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais ou talus prononcés, en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant. Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant par rapport au terrain naturel.

Les murets de soutènement existants pourront être utilisés pour l'intégration des bassins des piscines dans des terrains en pente.

Les clôtures de piscine seront discrètes, de préférence réalisées avec un grillage permettant de conserver la transparence, ou doublés d'une végétation de type champêtre pour créer un principe de haie.

Les balustrades en pierre sont interdites de même que les clôtures présentes dans l'espace par leur matériau ou leur teinte (exemple : clôture vitrée, clôture PVC ou métallique claire, ...).

A1.8 : L'implantation d'une Antenne, Parabole, d'un équipement de Climatisation, de Panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural de la ville ancienne.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas dénaturer l'architecture du bâtiment et ne devra pas porter préjudice au paysage urbain.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être installées dans les combles, sur bâtiments annexes, dans les cours ou jardins.

La couleur de l'antenne ou de la parabole devra s'approcher de celle du support sur lequel elle est posée (toit ou façade).

Les réseaux des concessionnaires et intégration des coffrets en façade

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

L'enfouissement des réseaux devra toutefois être privilégié.

Voir aussi § A1.4.8 : Réseaux

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux seront placés de la manière la plus discrète possible en suivant les lignes de l'architecture.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés et dissimulés dans une réservation ou dans une baie derrière une porte amovible, un volet bois, un volet recevant un plaquage pierre ou enduit adapté à la nature de la façade.

Lorsque la possibilité technique d'installation de regards ou coffrets de coupure enterrés existe, c'est cette technique qui devra être privilégiée.

L'implantation d'un coffret devra tenir compte de la modénature de la façade et du principe de composition des percements en façade. On évitera par exemple : une implantation qui interrompt un élément de modénature ou d'ornement de façade (soubassement, moulure, bandeau, encadrement), ou une implantation qui provoque un déséquilibre dans la composition de la façade.

Les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte mate voisine de celle des façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long de lignes fortes de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation façades de bâtiments (enfouissement, encastrement l'immeuble).

Lors des travaux de ravalement, le passage des réseaux sur les façades fera l'objet d'une remise en ordre afin de répondre aux principes énoncés ci-dessus.

Les réseaux et installations liées aux équipements des immeubles – Equipements privés

Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade.

Doivent être obligatoirement supprimées toutes les gaines alimentant les équipements liés au fonctionnement du bâtiment, les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales, les évacuations des condensats des groupes de climatisation, etc...

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments ou de certains établissements (gainés de ventilation, désenfumage, tourelles d'extraction, groupes de climatisation, rafraîchissement, échangeurs pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,...) seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace. Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore.

Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Si cela n'est pas possible, les équipements techniques devront être intégrés dans la façade du bâtiment (par exemple : positionnés à l'intérieur d'une baie existante derrière un pare-vue de type persiennes ou ventelles, installés dans un volume technique dans les combles).

Les conduits (ventilation, chaudières ventouses, etc...) ne doivent pas être positionnés sur les façades donnant sur le domaine public.

Les évacuations des condensats des groupes de climatisation ne devront pas s'écouler sur les façades ou sur le domaine public.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture devra être précisée.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments au chauffage solaire, à la récupération d'énergie,... :

En secteur A1, les panneaux solaires photovoltaïques ne sont pas autorisés.

L'installation de panneaux solaires thermiques ayant pour objectif la production d'eau chaude sanitaire nécessaire au bâtiment est autorisée sous conditions :

- Les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les cônes visuels et perspectives repérées sur le plan de zonage.
- Les panneaux solaires de la couleur du toit devront être privilégiés.
- Ils ne seront pas acceptés sur les bâtiments repérés comme remarquables ou d'intérêt patrimonial (en orange et en bleu).

- Les panneaux devront être parfaitement intégrés dans les façades (conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades, composition des panneaux selon une forme géométrique simple).

- Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (accès, cheminements techniques, garde-corps). Lorsque l'intégration des équipements est de nature à remettre en cause la cohérence d'un bâtiment la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des éléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en façade ou en toiture devra être précisée.

A1.9 : Restaurer ou créer des murs de clôture, clôtures, murs de soutènement :

La limite entre espace privé et espace public est matérialisée par la façade de l'immeuble lui-même ou par un mur de clôture maçonné, surmonté ou non d'une grille ou d'un ouvrage de ferronnerie, de hauteur adaptée à l'alignement existant (les hauteurs des murets constatés dans la ville ancienne sont variables).

La limite entre parcelles privées sera traitée en reprenant les principes existants (murets de pierre ou maçonnerie enduite entre parcelles ou en soutènement).

Les haies végétales champêtres ou clôtures grillagées permettant de conserver des transparences sont admises pour les délimitations entre parcelles et le traitement des fonds de parcelles, en continuité des structures paysagères existantes.

Murs et clôtures repérés sur le plan de zonage :

Tous les éléments marquant la limite entre domaine privé et domaine public seront conservés, restaurés ou reconstitués (grille, muret, mur de clôture,...).

Modification des murs de clôture existants :

La création d'accès à la parcelle pourra être autorisée ponctuellement. Le projet ne devra pas aboutir à une multiplication de percements dénaturant l'impact du mur de clôture.

Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles sont justifiées par un projet d'ensemble.

Principes généraux :

Les portails, grilles de clôture et ouvrages de ferronnerie seront de forme simple (barreaudage vertical).

Sont interdits :

- Les portails et clôtures en matière plastique, PVC, résine ou autre matériau composite.
- Les pare-vues, palissades, en plastique, bois, brande, etc.
- Les clôtures en grillage à mailles soudées.

A1.10 : Devantures commerciales et enseignes :

A1.10.1 : Création ou modification de devantures :

Toute création ou modification de devanture commerciale devra respecter le style de la façade et le principe de descente de charge (alignement vertical des pleins porteurs et des vides), et si nécessaire les reconstituer.

Les devantures commerciales traditionnelles seront conservées, restaurées ou restituées.

Deux types traditionnels de vitrines coexistent dans le paysage urbain :

- Baie composée dans la maçonnerie des rez-de-chaussée, avec vitrine inscrite dans la baie, à l'aide d'une menuiserie bois ou métal peint. La vitrine est positionnée au nu intérieur de la maçonnerie.
- La devanture bois en applique de la façade (suivant modèles existants).

Les nouvelles vitrines s'inspireront d'un des procédés décrits précédemment.

Pour le premier cas :

En retrait par rapport au nu extérieur du mur (retrait d'environ 20 cm), à l'alignement au nu intérieur de la maçonnerie ou dans le cas de maçonneries de grande épaisseur dans la feuillure ou dans l'ébrasement prévu à cet effet.

La vitrine sera disposée parallèlement aux façades.

Elle sera équipée d'une vitre transparente claire.

Tout dispositif de sécurité devra être reporté à l'intérieur du bâtiment (ex: volet roulant).

La composition des devantures respectera le rythme parcellaire, même si un même commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles attenants.

Le nombre de matériaux utilisés en façade sera limité.

Pour le second cas :

Les principes de composition des vitrines en applique seront respectés ou interprétés dans un vocabulaire et des matériaux contemporains (par exemple : vitrine métallique)

Dans un souci de mixité fonctionnelle et de permettre l'aménagement de logements en centre-ville, il est interdit de supprimer les portes d'entrée des immeubles et les accès aux niveaux supérieurs.

A1.10.2 : Enseignes

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité.

Le nombre de messages écrits et de logos sur les enseignes seront limités (deux par façade commerciale), dont une enseigne à plat sur mur ou devanture et une enseigne drapeau ou potence (perpendiculaire à la façade, dimension 60 x 60cm maximum).

Dans le cas de commerces disposant de vitrines donnant sur plusieurs rues (commerce d'angle ou commerce traversant) la règle ci-dessus s'applique pour chaque façade.

Dans le cas d'une obligation légale s'imposant à certains commerces (par exemple : tabac, loto, pmu) les éléments de signalétique obligatoires et complémentaires à ceux décrits ci-dessus seront regroupés et fixés sur un seul et même support.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur le premier étage ou sur l'entresol.

Les enseignes ne devront pas masquer les éléments de l'architecture (trumeau, bandeau, éléments sculptés, etc...) :

- Dans le cas d'enseignes bandeaux, il sera préféré un bandeau par vitrine.
- Pour les vitrines en feuillure, les enseignes seront réalisées à l'aide de lettres découpées fixées sur la maçonnerie ou à l'aide de lettres collées ou peintes sur le vitrage de la vitrine.

Ces principes pourront ne pas s'appliquer dans le cas d'immeubles dont le rez-de-chaussée est très abîmé ou dénaturé.

La composition des enseignes permettre de conserver la lisibilité de la trame bâtie (pour les locaux commerciaux occupant plusieurs immeubles attenants, pas de bandeaux à cheval sur plusieurs immeubles).

Les enseignes éclairées seront équipées de dispositifs discrets diffusant une lumière douce et fixe.

Pour les bâtiments à usage commercial de grande emprise, les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au dessus de la ligne d'égout.

A1.10.3 : Stores et Bannes

Les stores et bannes équipant les devantures commerciales devront s'inscrire dans les limites de chaque baie, entre tableaux.

Le matériel installé sera de teinte unie et discrète (exemples de teinte : beige, jaune paille très clair, brun rouge, bordeaux, vert sombre, bleu sombre, gris sombre...).

Les stores devront être rabattables.

A1.10.4: Occupation temporaire du domaine public : terrasses,

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement des Terrasses de la Ville de Bergerac.

Les terrasses de restaurant ou de café, devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées.

Il en est de même pour les équipements liés à la vente à l'extérieur.

Le matériel installé sera de teinte unie et discrète (exemples de teinte : beige, jaune paille très clair, brun rouge, bordeaux, vert sombre, bleu sombre, gris sombre...).

Toutefois, l'installation de terrasses à demeure sur le domaine public pourra être autorisée sous conditions suivantes :

- L'installation d'une terrasse permanente devra être justifiée par une utilisation permanente, en toute saison. Dans le cas contraire, la terrasse devra être démontée pendant la période de non utilisation.
- Après démontage l'état initial de l'espace public devra être restitué (revêtement des sols, pavages, enrobés, etc...).

ooo

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

A2

ESPACES URBAINS

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A2

Les anciens faubourgs de la ville, les quartiers XIXème et les voies d'entrée dans le secteur historique de Bergerac

Les projets correspondant à des cas particuliers non décrits ou non prévus dans le règlement de l'AVAP de Bergerac, les projets nécessitant une adaptation mineure ou une dérogation, les projets structurants ou opérations d'envergure, pourront être soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A2.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A2 :

Les anciens faubourgs de la ville, les quartiers XIXème et les voies d'entrée dans le centre historique de Bergerac, forment le secteur A2.

Le secteur correspond à des ensembles bâtis et urbains homogènes.

L'extension de la ville en dehors des limites des anciennes fortifications a permis la création d'espaces publics, rues et places dont la forme et les dimensions sont en rupture avec la densité et la compacité de la ville médiévale.

La ville XVIIIème s'est construite en articulation avec la ville ancienne, sur les traces des remparts, fossés, champs de foire et faubourgs existants.

La ville XIXème apparaît comme un plan d'extension de ville structuré et homogène.

L'urbanisme classique est à l'origine d'une ville rationnelle, ordonnancée et répondant parfaitement par son organisation et la typologie des espaces publics aux besoins de la ville contemporaine.

Le secteur A2 apparaît comme remarquable par :

- Les bâtiments de périodes différentes (architecture des anciens faubourgs, architecture classique et néo-classique).
- Un parcellaire et sa structure urbaine, témoins de l'histoire de la ville, avec notamment les boulevards, et alignements homogènes des quartiers XIXème.
- Des quartiers homogènes marqués par une cohérence d'ensemble (régularité des tracés et gabarits).
- Les arbres, alignements, mails, boulevards, places et parcs urbains ou privés.
- Les échappées visuelles, les cadrages et perspectives urbaines spécifiques à la ville classique.
- Les espaces urbains mettant en valeur les équipements publics et religieux (places, perspectives, etc...)

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

- Protection et de mise en valeur des espaces publics aux tracés réguliers et des éléments de paysage urbain structurants (alignements, parcs publics et jardins privés),
- Restauration, rénovation et restructuration des bâtiments existants dans un objectif

- de conservation des caractéristiques patrimoniales,
- Les conditions de préservation des espaces verts pri domaine public.
- Permettre une architecture contemporaine de qualité s'intégrant dans le respect des gabarits, alignements et relations avec l'espace public.

Dans un objectif de préservation et mise en valeur du cadre de vie architectural, urbain et paysager, le patrimoine a pour vocation d'être conservé, réhabilité et mis en valeur en respectant sa structure et son caractère.

Le cadre patrimonial de la ville ancienne tire ses qualités et sa richesse de la stratification historique mais aussi de l'homogénéité des quartiers XVIIIème et XIXème formant les extensions de la ville médiévale.

Une architecture contemporaine de qualité, inscrite dans son contexte urbain, enrichira le paysage urbain en y participant. Pour cela les règles encadrant les constructions nouvelles applicables dans le secteur A2 visent la cohérence des formes et du paysage urbain.

A2.2 : Démolition :

Les constructions et le tracé des rues et places seront conservés.

La démolition des immeubles repérés comme Monuments Historiques ou Immeubles Remarquables est interdite.

Pour les autres bâtiments, la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de construction pourra être autorisée dans les cas suivants :

- si le bâtiment à démolir n'a pas été identifié sur le plan de zonage comme monument historique ou immeuble remarquable.
- si le bâtiment à démolir ne présente pas de qualité architecturale ou urbaine manifeste (par exemple : les bâtiments les plus récents datés du XXème siècle, bâtiments utilitaires ou entrepôts ne présentant pas de valeur patrimoniale,...).
- si les bâtiments ou parties du bâtiment correspondent à des ajouts, annexes ou bâtiments devant être démolis dans le cadre d'un projet de curetage d'îlot ou de parcelle,
- si la démolition s'inscrit dans un projet urbain global, un projet d'aménagement structurant, un projet visant à poursuivre un maillage de rues.

La démolition d'un immeuble pourra être refusée ou n'être autorisée que partiellement :

- si celui-ci est de qualité architecturale manifeste, ou si une partie de cet immeuble ou ensemble bâti est de qualité architecturale manifeste,
- s'il participe à la définition de l'espace urbain et que le projet qui doit s'y substituer ne présente pas de qualités suffisantes pour une bonne intégration au tissu urbain,
- si l'architecture du projet qui doit s'y substituer ne permet pas une bonne intégration à l'espace bâti de la ville.
- si le projet prévoit la démolition d'un bâtiment existant dans le but de créer un espace libre de construction qui aurait pour incidence de déstructurer l'espace public de la ville (ex : transformation d'une parcelle bâtie en parking venant interrompre une logique de front bâti continu,...)

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles Urbaines s'appliquant au Secteur A2

A2.3 : La préservation des qualités urbaines du secteur A2 :

Règles visant la préservation des qualités urbaines du secteur par la gestion des alignements, gabarits, rythmes du parcellaire et éléments de paysage urbain.

A2.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :

Dans les quartiers formés par les anciens faubourgs de la ville, les quartiers XIXème et les voies d'entrée dans le centre ancien de Bergerac, les constructions sont implantées selon deux principes :

- soit à l'alignement de l'espace public, pour la totalité de la façade, en hauteur et en largeur,
- soit en retrait d'alignement avec côté rue un jardin et une clôture.

Chacun de ces principes s'applique généralement pour une rue ou un tronçon de rue, formant une séquence urbaine, et donne une cohérence au paysage urbain.

Les principes d'implantation spécifiques à chaque séquence urbaine devront être respectés pour l'implantation des nouvelles constructions.

Si l'alignement général de la voie ou séquence urbaine est en retrait, le projet ou l'extension devront respecter ce retrait afin de ne pas déstructurer l'ordonnancement général de la rue ou de la séquence urbaine. Les clôtures donnant sur l'espace public seront réalisées en harmonie avec les clôtures existantes.

La règle concernant l'implantation par rapport à l'espace public et aux limites pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

L'implantation pourra être adaptée en fonction de l'équipement, du rôle joué dans le paysage urbain et de la qualité urbaine apportée par une implantation différente.

Dans le cas des îlots concernés par des arbres remarquables, jardins et parcs privés ou publics, espaces verts et cours répertoriés sur le plan de zonage, la construction ne sera pas autorisée dans le périmètre identifié.

Lorsqu'ils existent, les cœurs d'îlot plantés devront être préservés.

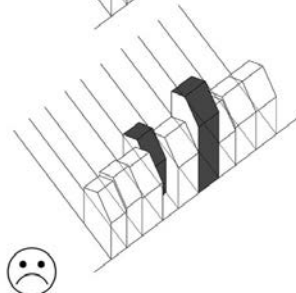
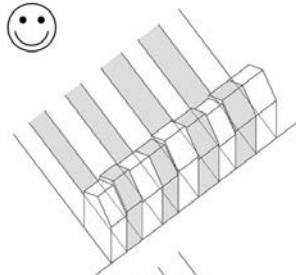
Les constructions ou extensions de constructions s'implanteront de manière à tenir compte des gabarits et modes d'occupation existant sur les parcelles attenantes (voir croquis ci-après).

Croquis page suivante :

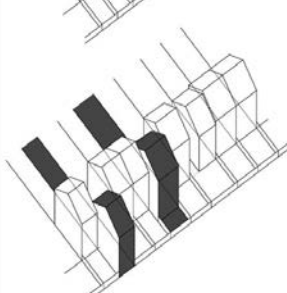
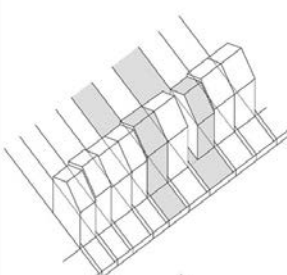
Intégration dans un alignement homogène ou constitution d'un paysage urbain :

**Principes d'implantation par rapport aux espaces publics et limites séparatives,
Parcellaire, Rythmes, Composition,
Hauteur des bâtiments**

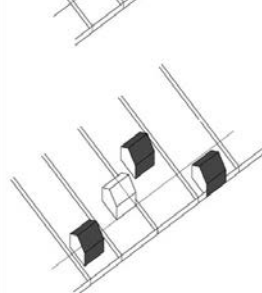
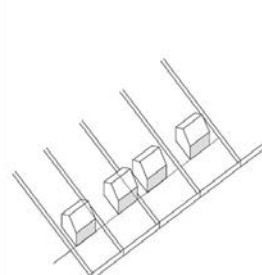
Cas général:
Conservation des alignements et gabarits
à front de voie



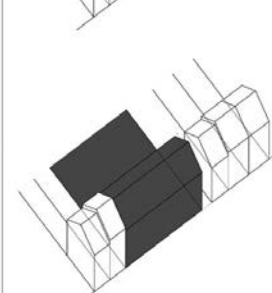
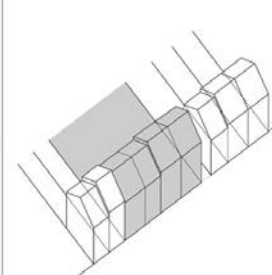
Alignement avec Jardins à rue :
Conservation du principe d'alignement et du
principe de clôture à rue



Maisons Semi-rurales
Conservation des alignements et du principe
de clôture



Reconstitution des rythmes de la trame parcellaire,
lisibilité en volume et façade



A2.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

Dans le cas d'une construction neuve, d'opérations d'aménagement ayant pour effet un regroupement de parcelles, les façades exprimeront le rythme du parcellaire traditionnel (voir croquis ci-avant).

Dans les rues caractérisées par des ensembles architecturaux homogènes, le rythme parcellaire sera par exemple reconstitué en fractionnant les volumes (façades, toitures).

Les constructions neuves seront composées de volumes simples qui sauf contrainte liée à la géométrie de la parcelle seront assemblés de manière longitudinale ou perpendiculaire. Les constructions nouvelles devront adopter un plan simple, sur base rectangulaire, conservant les proportions de bâti traditionnel.

La règle concernant le respect du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général qui par leur échelle, leur gabarit ou leur implantation ne s'intègrent pas dans le parcellaire urbain banal.

Toute adaptation devra faire l'objet d'une demande de dérogation et devra être validée par la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A2.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de l'égout du toit, ou de l'acrotère, et par rapport aux égouts des toits des bâtiments contigus (voir croquis page précédente). L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur du bâti est homogène ou tend à l'être : la hauteur de la construction respectera la hauteur des immeubles existants. Une liste des rues ou séquences urbaines est annexée au présent règlement, page 115.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur des bâtiments n'est pas homogène : la hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder de plus d'un niveau, la moyenne des niveaux des bâtiments situés le long d'une séquence du même côté de la voie entre deux intersections avec des voies transversales ou espaces publics.

Sur la rive droite :

La perception du relief se traduit sur la rive droite de la Dordogne par un étagement des toits et par le fractionnement des volumes bâtis suivant la pente. Seuls les monuments (Maison des Rois de France, les églises St Jacques et Notre Dame) émergent de la silhouette de la ville. Dans la composition des projets neufs à intégrer, l'étagement et le fractionnement des volumes bâtis et des toitures permettront une bonne intégration à la silhouette de la ville.

Axes structurants et boulevards :

La hauteur maximale des bâtiments édifiés sou faisant l'objet d'une surélévation dans ces conditions ne doit pas excéder R+3+combles ou R+3+attique (étage en retrait de façade pouvant dégager une terrasse).

Elle est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Sont concernés :

- Façades Nord et Ouest de la Place de la République,
- Façades de la Rue du 108^{ème} RI entre Cours Alsace Lorraine et Cours Victor Hugo.

Voies secondaires, desserte de quartier

La hauteur maximale des bâtiments édifiés ou faisant l'objet d'une surélévation dans ces conditions ne doit pas excéder R+2+combles ou R+2+attique (étage en retrait de façade pouvant dégager une terrasse).

Elle est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Sur la rive gauche (Faubourg de la Madeleine) :

La hauteur maximale des bâtiments édifiés ou faisant l'objet d'une surélévation dans ces conditions ne doit pas excéder R+2+combles ou R+2+attique (étage en retrait de façade dégageant par exemple une terrasse).

Elle est limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Sur les deux rives :

La hauteur minimale des façades sur rue ne peut être inférieure à celle des immeubles les plus bas d'une même séquence urbaine, du même côté de la voie, entre deux intersections avec des voies transversales ou espaces publics.

Les surélévations sont possibles dans le respect des principes ci-dessus.

La règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics, d'intérêt général ou aux grands projets architecturaux ou urbains.

L'impact de la construction sur le paysage de la ville devra être soigneusement étudié et justifié notamment pour les parcelles concernées par des cônes de visibilité et des perspectives urbaines. L'objectif est de préserver dans la ville un paysage de toitures (vélum) homogène en terme de hauteur et de matériaux de couverture.

Selon les cas, des simulations d'insertion dans la silhouette de la ville ou de la rue concernée seront jointes au dossier de demande de permis de construire.

Cas des bâtiments annexes ;

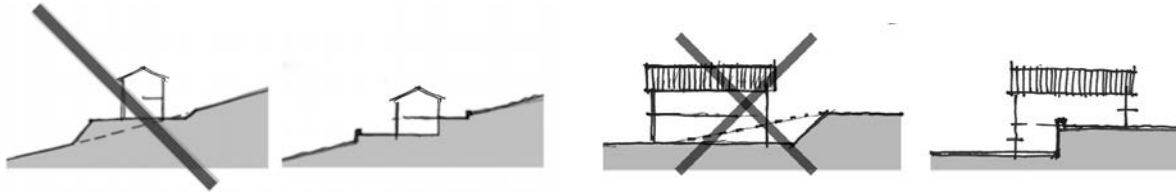
La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des bâtiments annexes ne peut être supérieure à 3,50m.

A2.3.4 : Implantation de bâti dans des terrains en pente :

L'implantation des constructions neuves ou en extension de bâtiments existants dans des terrains en pente ne pourra donner lieu à des remblais, des talus prononcés ou en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant.

Les volumes seront au besoin fractionnés afin de « coller au terrain », par l'aménagement de murets et terrasses par exemple.

Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.



Principes d'inscription dans la pente.

A2.3.5 : Chemins et Venelles :

Les venelles et chemins traversant les ilots seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics à valoriser car ils permettent de mailler le territoire de la ville de cheminements doux, de donner accès aux cœurs d'ilots ou aux berges de la rivière et des ruisseaux.

Voir aussi § A.2.9 : Conservation des murs, clôtures etc...

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A2

A2.4 : Aménagement et utilisation des espaces publics :

A2.4.1 : Proportions, tracés, nature des espaces publics :

Les extensions de la ville, en dehors des murs de la ville médiévale, se sont appuyées sur de nouveaux espaces publics, plus vastes et généralement plantés, et de nouveaux quartiers organisés sur la base d'anciens faubourgs (Sainte Catherine, Saint Martin,) ou ex-nihilo, selon une trame régulière de rues, donnant à cette partie de la ville une ambiance plus aérée et plus homogène.

La trame urbaine et les espaces publics devront être conservés et mis en valeur.

Les proportions, tracés, affirmation de chaque type d'espace public répondant à des usages spécifiques ou à des époques de création devront être pris en compte :

- rues, boulevards, mails, places, jardins publics
- alignements d'arbres et places plantées

A2.4.2 : Matériaux et Revêtement des Sols :

Dans le cadre de projets d'aménagement des espaces publics, les sols seront traités simplement à l'aide d'un nombre restreint de matériaux naturels permettant éventuellement de hiérarchiser les voies et espaces structurant la ville (ex: pavage, béton de calcaire, béton désactivé, sols stabilisés, voirie en enrobé).

Les traitements de type routier tels qu'ilots directionnels, espaces revêtus intégralement de bitume seront de préférence évités.

A2.4.3 : Plantations :

Les espaces publics hérités de la période classique sont caractérisés par l'utilisation de la végétation et des arbres pour agrémenter et ombrager les places, mails et les boulevards. Pour le choix des plantations en milieu urbain seront privilégiés des arbres de haute tige.

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

L'effet d'alignement est obtenu par la plantation de sujets végétaux à une distance, la plus homogène possible les uns des autres. Une à deux essences maximum par séquence de voie ou place permet d'obtenir la lisibilité et l'homogénéité de l'espace public. Ces principes serviront lors de la création d'alignements.

Les espaces verts de statut public ou privé, les espaces publics plantés sont des éléments du patrimoine paysager et urbain, et, par nature, sont une richesse environnementale.

Les arbres dans la ville assurent à ce titre les rôles suivants :

- Protection des façades,
- Climatisation urbaine : régulation thermique et hydrique, protection de la qualité de l'air.
- Biodiversité et espaces favorisant la nidification pour les oiseaux.
- Agrément visuel et facteur de bien être.

Les espaces urbains plantés seront conservés et feront l'objet d'un entretien durable avec éventuellement renouvellement des plantations (platanes et tilleuls notamment) en cas de forte dégradation de leur état sanitaire.

Les plantations sur espaces publics existants pourront être adaptées pour permettre la création de perspectives, cônes visuels et liens visuels dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti et urbain.

Entretien et élagage des arbres

Dans tous les cas, une attention particulière devra être portée sur les systèmes racinaires (entourage avec emprise en pleine terre), et sur la conduite des tailles (formation et élagages doux) car l'imperméabilisation des sols et les élagages drastiques sont à l'origine de la quasi totalité des dépérissements d'arbres en milieu urbain.

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.

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.

A2.4.4 : La présence de l'eau dans la ville, les berges de la Dordogne et ouvrages liés au port :

L'eau dans la ville : La ville de Bergerac est parcourue de ruisseaux se jetant dans la Dordogne. Ce réseau naturel ou aménagé, partiellement recouvert et canalisé est révélé par des fontaines, lavoirs, sources, etc...

Tous ces éléments et les ruisseaux, seront remis à jour et serviront de base aux aménagements des espaces publics. Ils seront restaurés et mis en valeur.

Les berges de la Dordogne et ouvrages liés au port : En dehors des espaces urbanisés et aménagés comme le port, les quais et la tête du pont de pierre côté Faubourg de la Madeleine, le caractère naturel des berges de la Dordogne sera préservé.

Les lavoirs, les fontaines et les sources seront conservés et remis en valeur lors des aménagements d'espaces publics

A2.4.5 : Petits bâtiments publics, petits édifices et monuments :

Les fontaines, lavoirs, croix, quais, cales et autres équipements témoins de l'activité portuaire, seront, si leur état de conservation le permet, restaurés et mis en valeur.

A2.4.6 : Mobilier urbain :

L'impact du mobilier urbain courant : abribus, panneaux d'information, poubelles, bancs... devra être limité afin qu'il ne dégrade pas la perception des constructions environnantes, ni des perspectives les plus remarquables.

Une gamme cohérente et adaptée à l'environnement historique, notamment en terme de teinte sera choisie. Seront privilégiés des matériaux aux tons sombres et neutres (exemple : gris fonte). Un mobilier urbain d'expression contemporaine pourra être proposé si le mobilier choisi s'intègre par exemple par sa simplicité formelle et sa sobriété.

Le choix du mobilier et des équipements de type éclairage public, sera fait de manière à éviter l'effet « catalogue » ou multiplication des modèles et gammes d'équipements.

Une charte ou un cahier des charges définissant les matériels et matériaux devra être définie pour homogénéiser les équipements et hiérarchiser les voies et espaces structurant la ville (ex : ville ancienne, boulevards, ville XIX, etc...) à l'aide d'un nombre limité et cohérent de mobilier et candélabres donnant une « signature » à la ville de Bergerac.

Les panneaux de signalisation routière seront disposés de manière à limiter leur nombre et leur impact.

Les équipements techniques divers et infrastructures lourdes devront être dissimulés, intégrés au bâti ou enfouis (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets,...).

Les enseignes devront respecter le Règlement Local de Publicité et le Code du Patrimoine.

A2.4.7 : Occupation du domaine public par des aménagements

L'installation sur le domaine public d'ouvrages de signalétique ou tout autre dispositif relatif à une activité privée ou commerciale est interdite.

Toutefois l'installation d'un chevalet à l'entrée d'un établissement peut être autorisée à condition que celui-ci soit amovible et puisse être rangé lors de la fermeture de l'établissement.

En ce qui concerne les terrasses de restaurant ou de café, elles devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées en dehors de la saison estivale ou de la période d'exploitation.

Toutefois, l'installation de terrasses à demeure sur le domaine public pourra être autorisée sous conditions suivantes :

- L'installation d'une terrasse permanente devra être justifiée par une utilisation permanente, en toute saison. Dans le cas contraire, la terrasse devra être démontée pendant la période de non utilisation.
- Après démontage l'état initial de l'espace public devra être restitué (revêtement des sols, pavages, enrobés, etc...).

A2.4.8 : Réseaux publics et coffrets de raccordement :

Les réseaux des concessionnaires sur le domaine public seront enterrés lors des aménagements des espaces publics ou implantés de manière discrète.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés et dissimulés dans une réservation prévue à cet effet, dans une baie derrière une porte amovible, un volet bois ou tout autre portillon en harmonie avec le bâtiment concerné.

Lorsque la possibilité technique d'installation de regards ou coffrets de coupure enterrés existe, cette technique sera privilégiée.

En cas de création d'une niche permettant l'encastrement d'un coffret de raccordement, l'implantation devra tenir compte de la modénature de la façade et du principe de composition des percements en façade. On évitera par exemple : une implantation qui interrompt un élément d'ornement de façade (soubassement, moulure, bandeau, encadrement), ou une implantation qui provoque un déséquilibre dans la composition de la façade.

De manière générale tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation des gaines et câbles sur les façades de bâtiments (enfouissement, encastrement ou report à l'intérieur de l'immeuble).

En cas d'impossibilité justifiée, les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte voisine de celles des façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long des lignes de force de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur

Constructions existantes du XVIIIème au début du XXème siècle.

Règles concernant les bâtiments remarquables (en orange) et d'intérêt patrimonial (en bleu).

A2.5 : Restauration et intervention sur des immeubles remarquables ou d'intérêt patrimonial :

L'architecture des quartiers formés par les anciens faubourgs et les extensions de la ville datant du XVIIIème et principalement du XIXème siècle n'est pas homogène.

On y trouve les témoins d'architectures de moellons enduits et des immeubles en pierre de taille correspondant à des époques, des styles et des fonctions différents.

La restauration des immeubles devra tenir compte de la spécificité de chaque immeuble :

*Immeuble et maisons semi-rurales des faubourgs,
Immeuble de l'époque classique,
Immeuble du XIXème siècle,
Immeuble du début du XXème siècle,
Pavillon Loi Loucheur datant du début du XXème siècle,
Maisons des bords de Dordogne datant du XXème siècle.*

On se réfèrera pour cela à la typologie définie dans le rapport de présentation et dans les illustrations.

Le bâti courant correspondant aux constructions récentes ne représentant pas d'enjeu de protection ou le bâti neuf fera l'objet de règles spécifiques figurant chapitre A2.6, page 59 (bâtiments représentés sur le plan de zonage en gris).

A2.5.1 : Conserver et Mettre en Valeur le patrimoine bâti :

Le premier objectif de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est la conservation d'une architecture sans la dénaturer, en respectant les techniques constructives et l'écriture architecturale.

Les réparations ponctuelles des structures seront réalisées à l'aide de matériaux utilisés lors de la construction de l'immeuble (moellons, pierre de taille, brique, bois,...).

Des techniques contemporaines pourront être utilisées si elles sont discrètes et permettent de préserver plus d'éléments d'origine que les consolidations par remplacement.

Le second objectif de l'AVAP est d'intégrer les principes de développement durable qui dans le cadre de l'architecture se traduisent par exemple par la maîtrise énergétique des constructions.

Dans un contexte patrimonial, les techniques d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et les installations techniques spécifiques aux énergies renouvelables devront s'intégrer aux édifices remarquables (en orange sur le plan de zonage) ou d'intérêt patrimonial (en bleu) sans les dénaturer.

Les techniques d'amélioration des performances énergétiques (isolation des bâtiments) devront tenir compte des techniques constructives existantes et ne pas entraîner de pathologies liées à l'emploi de matériaux modernes (les matériaux anciens sont généralement respirants et hygro-régulants).

A2.5.2 : Extensions et modifications :

Les interventions sur les immeubles anciens devront être conduites en respectant la composition d'origine des façades (descente de charges, travées de baies, proportions des baies, composition, décor).

Extensions :

Les extensions de constructions existantes se feront en respectant le style, la composition d'ensemble et les matériaux utilisés pour la construction principale.

Dans le cas d'une extension générant plusieurs volumes, le principe de hiérarchie entre volume bâti principal et bâtiments annexes et les extensions sera respecté.

Pour les extensions, seront privilégiées les couvertures à faible pente.

Les extensions pourront être traitées soit en utilisant le pastiche soit en intervenant avec un vocabulaire contemporain.

Dans ce dernier cas l'utilisation de toitures terrasses peut être justifié. Les toits terrasses ne seront pas destinés à recevoir des équipements techniques ou tuyauteries diverses. Les ouvrages techniques seront systématiquement intégrés et dissimulés dans le volume de la construction.

Surélévations :

Les surélévations de constructions existantes ne seront autorisées que si celles-ci ne déséquilibrent pas un alignement constitué et homogène.

Voir aussi § A2.3.4 : Hauteur des Bâtiments.

Modifications et créations des percements :

Les baies anciennes seront conservées et, si nécessaire, restaurées en restituant les dispositions d'origine.

Toute modification devra être respectueuse de la composition et de la proportion des percements existants et du style de la façade.

Les percements nouveaux tiendront compte des descentes de charge et du principe de composition de la façade (alignements verticaux et horizontaux).

Les fenêtres créées seront à dominante verticale dont la hauteur représente au moins une fois et demie la largeur et s'intégreront dans la logique de composition de la façade (travées, alignements).

Les encadrements de baie seront soulignés, soit en les réalisant en pierre d'origine locale, soit en les lissant au mortier de chaux naturelle sans appui saillant.

A2.5.3 : Les immeubles à pans de bois ou colombages :

Peu de bâtiments à pans de bois ou colombage ont été identifiés dans le secteur A2.

Il s'agit généralement de volumes annexes ou de bâtiments utilitaires.

Dans le cas où un immeuble d'intérêt patrimonial (en bleu) serait construit en structure bois, se référer au § A1.5.3, page 26.

A2.5.4 : Les immeubles en maçonnerie :

Principes à respecter :

- Restaurer les immeubles en fonction de leur typologie,
- Conserver, et restituer au besoin, tous les éléments de décor, modénature, moulures, bandeaux,
- Respecter les principes de composition des façades notamment lors de la modification des ouvertures et devantures,
- Conserver sur les immeubles bâtis en moellons, des enduits pleins en ne laissant apparentes que les parties de la modénature réalisée en pierre de taille et destinés à rester apparents,

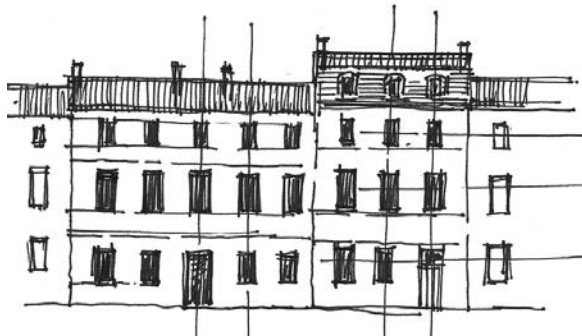
- Utiliser lors des restaurations des techniques compatibles avec les parements en pierre (ragréage ou remplacement par des pierres de même nature).
- Utiliser sur les immeubles antérieurs au XIX^{ème} siècle des matériaux traditionnels de couverture (généralement des tuiles canal ou des tuiles plates à petit moule, et plus rarement une couverture en ardoises).
- Conserver le dessin des menuiseries en bois peint (porte et fenêtres) sur les immeubles antérieurs au XIX^{ème} siècle et sur les immeubles possédant un décor particulier (immeubles à l'architecture néoclassique, baroque, éclectique, art nouveau, art décoratif, bâtiments type III^{ème} République, pavillons Loi Loucheur)
- Conserver les portes anciennes ou les restaurer à l'identique.
- Pour les pavillons dits « Loi Loucheur, utiliser des matériaux de couverture spécifiques à cette typologie (tuiles mécaniques, ou tuiles « Marseille »).

Edifices datant de l'époque classique ou néo-classique :

Les façades des maisons ou immeubles sont caractérisées par un ordonnancement vertical et horizontal des percements.



Cohérence urbaine produite par les alignements de façades ordonnancées.



Procédés de restauration :

- Restaurer les maçonneries traditionnelles en conservant les éléments d'origine (linteaux, appuis, claveaux, corniches, chaînes d'angle).
- Adopter des méthodes de nettoyage non abrasives, permettant une bonne conservation de la structure de la pierre et des éléments moulurés ou sculptés (ex : lavage des façades)
- Restaurer les façades en utilisant des techniques garantissant une bonne pérennité des restaurations et des ouvrages conservés. (ex : changer toute pierre malade par une pierre identique de 15cm de profondeur minimum).
- Enduire au mortier de chaux naturelle, finition grattée, sans creux, ni saillie, les matériaux destinés à ne pas rester apparents. Des échantillons d'enduit pourront être demandés avant toute exécution.
- Adopter pour la réalisation des enduits des sables d'origine locale, ocrés ou légèrement ocrés, et de la chaux aérienne ou légèrement hydraulique.

- Réaliser les joints des maçonneries en pierre préalablement sans élargissement.
- Réaliser les joints à l'aide de sables d'origine locale, ocrés ou légèrement ocrés, et de chaux aérienne ou légèrement hydraulique. Les réaliser sans creux ni saillie par rapport au plan de la pierre en se rapprochant le plus possible de la texture des pierres utilisées traditionnellement (pierre calcaire blanche ou jaune).
- Les maçonneries de pierre (taillée ou non) pourront être revêtues d'un badigeon de chaux ou d'une peinture minérale après nettoyage de la façade.
- Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade.
Doivent être obligatoirement supprimées toutes les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales.
Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone devront être installés ou repris conformément aux préconisations de l'article : A 2.4.8 ci-avant.

A2.5.5 : Interventions sur les façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure.

Elles ne doivent en aucun cas remettre en cause la composition architecturale de la construction : le décor, la modénature et les matériaux de parement traditionnels.

L'isolation des bâtiments sera mise en œuvre par l'intérieur.

Tout procédé d'isolation par l'extérieur est interdit.

La pérennité des structures des maçonneries anciennes est liée à la capacité des matériaux de construction traditionnels de respirer et d'assurer les échanges hygrothermiques.

Les solutions ayant pour résultat de rendre étanches à ces échanges les structures seront à proscrire.

A2.5.6 : Les Toitures :

A2.5.6.1 : Matériaux de couverture :

Principes à respecter :

- Restaurer les couvertures existantes en conservant autant que possible les tuiles anciennes et en se limitant au renouvellement des tuiles brisées, gelées ou délitées.
- Pour les toitures à forte pente, couvrir avec des tuiles de terre cuite plates, petit moule, patinées ou vieilles, éventuellement des ardoises naturelles,
- Pour les toitures à faible pente, couvrir de tuiles canal de récupération ou de tuiles canal neuves patinées ou vieilles en surface,
- Pour les toitures des pavillons type Loi Loucheur, à forte pente ou pente moyenne, couvrir avec des tuiles mécaniques, appelées aussi tuiles Marseille,
- Maintenir ou restaurer les couvertures en tuiles mécaniques déjà en place quand elles sont en harmonie avec le style du bâtiment, par exemple maison début XXème, hangar, bâtiment utilitaire ou école IIIème République,
- Adopter des teintes de tuiles assez sombres, la couleur de la terre cuite trouvée localement étant rouge-brun ou rouge-orangé.
- Les tuiles de terre cuite ou de ciment noires, grises ou de couleurs autres que celles décrites ci-dessus sont interdites.

A2.5.6.2 : Détails de couverture :

Principes à respecter :

- Conserver et restaurer tout détail traditionnel de couverture (épis, girouettes, génoises, rives, corniches....) spécifiques à chaque typologie architecturale,
- Les débords de toiture spécifiques à chaque typologie architecturale devront être respectés,
- Les génoises et corniches seront réalisées en respectant les profils traditionnels. L'usage d'éléments préfabriqués est interdit.

A2.5.6.3 : Lucarnes, châssis de toit, permettant de rendre habitables les combles :

Principes à respecter :

- Adapter les lucarnes à la composition de la façade : proportion, nombre, trame,...
- La création de lucarnes est adaptée aux toitures à forte pente et aux toitures mansardées.
- Le nombre de lucarnes ou châssis de toiture sera limité au nombre de travées de fenêtres de la façade. Leur implantation devra tenir compte de la composition de la façade (alignement sur les travées verticales des ouvertures en façade).
- Les châssis de toiture seront de préférence installés sur les versants qui ne se sont pas visibles du domaine public, des monuments protégés au titre des monuments historiques ou des points de vue identifiés comme remarquables.
- Encastrer les châssis vitrés dans l'épaisseur du toit sans saillie par rapport au plan de toiture.
- Limiter les châssis de toiture en nombre et en dimension :
 - environ 55x78 cm pour les châssis situés côté domaine public ou en co-visibilité avec un monument historique (en rouge) ou un bâtiment remarquable (en orange),
 - environ 78x118 cm pour les châssis situés côté jardin ou côté cour.La grande longueur étant disposée dans le sens de la pente afin de conserver la lecture d'une fenêtre verticale.
- La teinte du châssis doit être sombre.

A2.5.6.4 : Cheminées :

Lors des restaurations de couverture, conserver au moins une cheminée par unité foncière initiale. Les cheminées rythment les toits et permettent par exemple : une fixation discrète des antennes ou, la sortie de gaines de ventilation.

Les souches de cheminée seront de préférence de section rectangulaire et positionnées le plus près possible des faîtages. Le petit côté (40 cm minimum) sera parallèle à la façade sur rue.

Les conduits seront couronnés avec des procédés traditionnels, comme les dalles de pierre, les briquettes plates ou des tuiles canal d'aspect vieilli.

Tout couronnement métallique sera exclu.

Les demandes d'autorisation relatives aux projets nécessitant des équipements spécifiques devront préciser, notamment sur les documents graphiques (coupes et façades), l'intégration des tourelles d'extraction, désenfumage ou ouvrages de ventilation, le traitement du rejet en toiture.

En cas d'impossibilité technique d'intégration, les équipements seront impérativement installés sur les versants qui ne sont pas visibles du domaine public, des monuments protégés au titre des monuments historiques ou des points de vue dominant la ville. Ils seront laqués dans des teintes sombres: brun ou noir.

Les équipements techniques décrits ci-avant ayant un impact sur l'architecture des bâtiments seront soumis à l'avis de la CLAVAP.

A2.5.6.5 : Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Sauf cas particuliers correspondant à des typologies architecturales spécifiques, les gouttières seront de section demi-ronde et les descentes de section circulaire.

Les immeubles classiques ou néo-classiques sont pourvus de chéneaux positionnés sur corniche ou entablement.

Les descentes d'eaux pluviales seront reportées sur les limites latérales des façades. L'ensemble de ces ouvrages sera réalisé en zinc.

A2.5.6.6 : Interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure. Les toitures seront isolées par l'intérieur, en sous-face des toits, sur ou dans l'épaisseur du plancher des combles. Cette dernière méthode peut être considérée comme la plus performante car le volume du comble joue alors le rôle d'espace tampon.

A2.5.7 : Menuiseries extérieures :

Pour les immeubles remarquables (en orange) :

Les menuiseries nouvelles, autres que les devantures commerciales, seront en bois. Seules les menuiseries bois permettent d'obtenir des formes, sections et profils des moulures et jets d'eau conformes aux menuiseries anciennes remplacées.

Pour les immeubles d'intérêt patrimonial (en bleu) :

Les menuiseries nouvelles, autres que les devantures commerciales, seront de préférence en bois.

Toutefois, les menuiseries nouvelles pourront être réalisées en métal ou PVC et devront respecter les formes et partitions des vitrages compatibles avec les typologies architecturales. Les profils des menuiseries seront impérativement des profils à bords droits, sans moulures ou arrondis.

Les menuiseries seront de teinte gris clair ou gris moyen.

Les menuiseries blanches sont interdites.

- Les menuiseries extérieures qui présentent un intérêt architectural ou historique seront conservées et restaurées (fenêtres, fenêtres ornées, fenêtres de grand format, portes cochères, portes d'entrée, devantures).
- De manière générale, les solutions permettant le maintien, la rénovation et l'adaptation des menuiseries extérieures devront être privilégiées.
- L'état de vétusté justifiant l'impossibilité de conserver les menuiseries existantes devra être dûment justifié par la réalisation d'un état des lieux, menuiserie par menuiserie, accompagné d'un rapport d'état réalisé par un homme de l'art.
- En cas de remplacement, les menuiseries devront être remplacées intégralement. Les châssis dits de rénovation dont le mode de mise en œuvre épaissit sensiblement le dormant, ne sont pas autorisés (ajout d'un dormant neuf sur le dormant existant).
- Lors du remplacement de menuiseries, si elles sont d'origine ou du même modèle que celui d'origine et de proportions conformes à l'esprit de la façade, la composition de la menuiserie ancienne déposée sera conservée. Devront notamment être respectés, le nombre de vantaux, leur hauteur, le nombre et la proportion des carreaux, le profil des bois utilisés pour le dormant, selon le type de vitrage utilisé, le profil des bois utilisés pour l'ouvrant, les petits bois. Les fenêtres devront toujours s'implanter en feuillure, après dépose de l'ancien cadre.
- Les systèmes de fermeture à privilégier seront conformes à l'époque du bâtiment : volets intérieurs pleins et rabattables pour les baies du XV^{ème} au XVIII^{ème} siècle, contrevents (extérieurs) pour les baies postérieures, enfin, pour les immeubles

XIXème, persiennes en fer repliables en tableau ou persiennes en bois rabattables en façade si les baies ne comportent pas de moulure

- Les volets roulants sont proscrits pour les immeubles dits remarquables (*en orange*) et pour les immeubles d'intérêt architectural (*en bleu*) datant d'avant l'époque néo-classique.
- Les volets roulants pourront être autorisés dans les immeubles d'intérêt patrimonial (*en bleu*) sous condition d'une bonne intégration dans la composition des façades et des baies des immeubles néoclassiques datant du XIXème et du XXème siècle, notamment par une mise en œuvre à l'intérieur du bâtiment rendant invisible le coffre de volet roulant, ou par l'installation sous linteau, sans débord, avec un habillage extérieur décoratif de type lambrequin en retrait de la façade.
- Les volets roulants équipés de dispositifs apparents en façade, type panneaux solaires intégrés, sont interdits. Les coffres de volets roulants positionnés en extérieur doivent être impérativement habillés d'un lambrequin.
- Les portes d'entrée, portes cochères et portes de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé). L'aménagement d'une porte de garage dans un percement de type portail traditionnel, s'intégrera dans cette ouverture, sans rebouchage ou modification de forme de la baie. Dans le cas des immeubles d'intérêt architectural (*en bleu*), si la dimension de la baie s'avère insuffisante, une modification du gabarit de celle-ci sera réalisée en conservant les proportions, forme et l'aspect des matériaux.
- Toutes les menuiseries seront peintes dans des teintes de couleur claire mais non blanche (gris perle ou petit gris préconisé).
- Les fenêtres, contrevents et leurs ferronneries seront peints dans la même tonalité (aspect mat ou satiné) ou dans des teintes basées sur des fondus de gris.

Pour les devantures, voir § A2.10: Devantures commerciales

A2.5.7.1 : Interventions sur les menuiseries destinées à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

Sur le bâti ancien, les interventions destinées à l'amélioration des performances thermiques ne doivent pas porter atteinte à l'architecture extérieure.

Les solutions et procédés visant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ne doivent pas porter atteinte à l'architecture des bâtiments, aux proportions des menuiseries et aux principes de composition des façades.

Les solutions à privilégier sont :

- Amélioration des menuiseries existantes (ajout de joints, pose d'un double vitrage)
- Ouvrages complétant les menuiseries existantes (pose de doubles fenêtres côté intérieur).

Dans le cas où la conservation des menuiseries existantes s'avère impossible du fait de leur état de vétusté, les menuiseries nouvelles devront répondre aux préconisations de l'article § A5.5.6 : *Menuiseries extérieures*.

A2.5.8 : Ferronneries et serrureries

Les ferronneries et serrureries anciennes seront conservées et restaurées : heurtoirs, pentures, garde-corps, grilles,....

Les ferronneries anciennes pourront être restituées ou complétées en copiant les dispositifs en place ou en adoptant des modèles très simples et discrets.

Grilles et garde-corps métalliques seront peints dans des tons très soutenus : vert bronze, canon de fusil...

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A2

Bâti neuf et bâti existant courant (en gris foncé)

A2.6 : Restauration du bâti existant contemporain (constructions courantes datant du XIX, XX et XXIème siècle) et Intégration de constructions neuves :

A2.6.1 : Bâti existant contemporain (courant XIX, XX et XXIème siècle) :

Principes à respecter :

Favoriser ou améliorer l'intégration des constructions contemporaines existantes.

Favoriser une intégration forte des constructions neuves ou extensions dans un tissu urbain structuré par l'implantation, par la volumétrie, les matériaux utilisés et les teintes du bâti.

Implantation :

Voir :

A2.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives,

A2.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Gabarit :

Voir : A2.3.4 : Hauteur des Bâtiments

Composition des volumes :

Voir : A2.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Rythmes des constructions :

Voir : A2.3.4 : Parcellaire, Rythme et Composition

Toitures :

Pour les toitures à forte pente, couvrir avec des tuiles de terre cuite plates, éventuellement des ardoises naturelles,

Pour les toitures à faible pente, couvrir de tuiles canal ou tuiles romanes-canal patinées ou vieilles,

Les égouts de toits et les faîtages seront disposés parallèlement aux voies de desserte et en tenant compte des orientations dominantes du bâti avoisinant.

Les toitures terrasses pourront être interdites si elles perturbent la lisibilité de la ligne générale des couvertures d'une rue ou d'une place.

Elles ne devront pas servir de support à des équipements techniques, sauf si un aménagement particulier permet l'intégration de ceux-ci dans la composition générale du bâtiment (étage technique ou ilot technique avec façades ou écrans pare-vue).

Interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

L'aspect de la couverture initiale devra être restitué.

Lorsque l'isolation sur toiture nécessite une surélévation de la couverture, une attention particulière sera portée au traitement des éléments de liaison avec les éléments architecturaux existants comme les corniches, entablements, avant-toits.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public ou visibles depuis le domaine public (cas des immeubles émergeant du gabarit urbain moyen et dont les toitures donnant sur le cœur d'ilot peuvent être visibles).

Façades (Murs, façades et badages) :

Lorsqu'elle est perceptible, la composition des façades (travées, homogénéité des formes de baies par travées et niveaux, la répartition des balcons sur la façade), sera respectée lors de travaux de restauration ou de modification impactant les façades.

Les murs seront enduits, badigeonnés ou peints dans une teinte mate.

Les parements en pierre (encadrements, chaînages, éléments de façade en pierre de taille) devront rester apparents et ne seront pas peints.

Le bois pourra être utilisé en façade, en structure ou en bardage.

Les bardages métalliques, en matériaux plastiques (PVC), résines ou composites sont interdits.

Interventions sur façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

Dans le cas des façades situées à l'alignement du domaine public, l'isolation par l'extérieur des façades existantes est interdite. L'alignement des façades bordant la rue doit être conservé.

L'isolation par l'extérieur des autres façades existantes est autorisée sous les conditions suivantes :

- L'isolation ne devra pas porter atteinte à l'architecture extérieure (décors, modénature, ou éléments architecturaux existants).
- Le procédé devra être compatible avec le mode constructif. Attention aux parois respirantes ne pouvant pas recevoir un revêtement étanche.

Menuiseries (portes, fenêtres et volets) :

Les menuiseries (fenêtres, portes-fenêtres) et volets seront peints ou seront réalisés avec des matériaux de couleur claire (gris perle, petit gris), ou des teintes basées sur des fondus de gris (vert-gris, bleu-gris, etc...).

Les profils des menuiseries seront des profils à bords droits, sans moulures ou arrondis.

La couleur blanche est interdite.

Les portes d'entrée et portails de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé, gris foncé).

Pour la rénovation du bâti existant courant, les volets roulants pourront être autorisés. Lorsqu'ils sont positionnés en façade, ils doivent impérativement être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie ou du tableau de baie sans débord. Le coffre du volet roulant sera dissimulé par un lambrequin.

En tout état de cause, les coffres de ne devront pas être rapportés et positionnés en surépaisseur sur les façades.

Interventions sur les menuiseries destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

La menuiserie ancienne pourra être remplacée par une menuiserie neuve.

Si la menuiserie existante présente un intérêt architectural ou une forme ne pouvant être reproduite avec les techniques actuelles :

- Un double vitrage ou un survitrage non visible de l'extérieur pourra être installé sur la menuiserie ancienne
- Une double fenêtre pourra être installée côté intérieur.

A2.6.2 : Intégration de constructions neuves :

Bâti neuf s'inspirant du bâti ancien

Les matériaux et les teintes utilisés pour édifier les constructions neuves devront s'harmoniser en matière et en teinte avec celles des constructions anciennes de la ville de Bergerac, en vue lointaine comme en vue rapprochée dans la perception des alignements et des façades.

Les constructions neuves seront recouvertes de toitures à faible pente recouvertes de tuiles (canal ou romane-canal), ou de toitures terrasses.

Si des éléments d'architecture ou d'ornementation récurrents ou structurants (lignes de balcons, corniches, niveaux d'étages homogènes, etc...) sont identifiés dans la rue ou dans la séquence urbaine dans laquelle s'inscrit le projet, la nouvelle construction devra reprendre ces éléments de vocabulaire ou les interpréter de manière à s'intégrer dans la séquence urbaine.

Les principes à respecter sont :

- Adopter des teintes de tuiles assez sombres correspondant à la couleur de la terre cuite (rouge-brun ou rouge-orangé) utilisée localement.
- Adopter des matériaux et des teintes pour les façades dérivant des pierres et des enduits utilisés localement.
- Les projets de construction pourront faire référence à une typologie courante dans le paysage urbain ancien ou seront traités comme un bâtiment sans style, caractérisé par un traitement simple des façades sans décor et respectant des rythmes de percements réguliers et dont les proportions seront verticales.
- Les bardages en matériaux plastiques (par exemple PVC) sont interdits.
- Les menuiseries et volets seront peints de couleur claire (gris perle, petit gris), ou des teintes basées sur des fondus de gris (vert-gris, bleu-gris, etc...).
- Les portes d'entrée et portails de garage pourront être peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé, gris foncé).

Les menuiseries et volets seront peints dans des teintes de couleur claire (gris perle, petit gris) et les teintes à base de fondus de gris.

La couleur blanche est interdite.

- Les volets roulants seront impérativement intégrés dans la construction, les coffres de volets ne devront pas être visibles, et ne devront pas être rapportés ou positionnés en surépaisseur sur les façades.

Bâti neuf en rupture avec l'expression architecturale traditionnelle

Dans le cas d'un projet d'expression contemporaine, l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre et le bardage pourra être autorisée.

Les matériaux utilisés devront garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement urbain en établissant un dialogue entre les gabarits et les architectures.

Une étude spécifique architecturale, paysagère et historique devra être fournie pour expliquer l'insertion du projet dans son environnement.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur AZ

Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques

A2.7 : Éléments architecturaux et constructions annexes :

Règles visant une bonne intégration des éléments architecturaux particuliers, constructions annexes ou éléments de confort contemporains.

Les fonctions annexes (garages)

devront être intégrées à la construction : soit dans le volume principal, soit dans un volume annexe accolé ou participant de la composition de la façade sur l'espace public.

Dans le cas de bâtiments existants en milieu urbain et dont l'architecture n'est pas compatible avec ce type d'élément, la modification d'un rez-de-chaussée habité ou commercial en vue de créer un garage est interdite.

Les vérandas

avec toiture translucide ne pourront pas être appuyées sur les façades visibles depuis le domaine public.

Dans les autres cas, elles seront traitées sous la forme d'un volume simple ou s'inspirant des vérandas en structure métallique (XIXème).

La couleur blanche de la menuiserie est interdite : on utilisera des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, gris-bleu, brun, vert foncé, gris foncé....

Les terrasses

ouvertes sont autorisées.

Les garde-corps seront traités soit en maçonnerie pleine, soit en bois avec un barreaudage vertical, soit en métal.

Les balustres en pierre ou en bois tourné sont interdites.

Pour les terrasses couvertes, la structure supportant la toiture sera réalisée à partir d'éléments rectilignes simples (poutres et poteaux).

Les arcades sont interdites.

Les abris de jardin et constructions légères de très petite emprise

devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Ils seront intégrés à l'environnement comme annexes ou devront être réalisées dans des matériaux et des teintes permettant une grande discrétion dans le paysage et seront réalisés en bardage bois avec couverture sombre.

Les matériaux de type plastique ou les matériaux clairs sont interdits pour la réalisation des abris ou constructions légères.

Les piscines

L'impact visuel des piscines ne devra pas dénaturer les paysages (urbain ou rural).

Les piscines de plein air seront aménagées à l'arrière des constructions principales et de manière à en limiter l'impact depuis le domaine public.

Les revêtements intérieurs des piscines seront de teintes permettant d'obtenir une coloration d'eau naturelle, à savoir : gris, sable, blanc, vert. La teinte bleue est interdite.

Les teintes vert foncé ou noir pourront être imposées en cas d'impact paysager important, notamment à proximité des monuments, bâtiments remarquables ou en centre ancien, quand la piscine ne peut être dissimulée.

L'impact visuel de la plage devra être limité (pas de matériaux clairs et réfléchissants).

Les piscines seront protégées par une bâche ou un volet rigide de couleur sombre (vert foncé, noir,...).

Les dispositifs de fermeture fixe, démontable ou gigogne métallique et panneaux vitrés ou translucides sont interdits.

Les piscines couvertes recevront une toiture à faible pente de tuiles.

Les dispositifs techniques seront enterrés ou placés dans un local existant ou créé et intégré au corps de bâtiment existant ou projeté.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais ou talus prononcés, en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant. Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant par rapport au terrain naturel.

Les murets de soutènement existants pourront être utilisés pour l'intégration des bassins des piscines dans des terrains en pente.

Les clôtures de piscine seront discrètes, de préférence réalisées avec un grillage permettant de conserver la transparence, ou doublés d'une végétation de type champêtre pour créer un principe de haie.

Les balustrades en pierre sont interdites de même que les clôtures présentes dans l'espace par leur matériau ou leur teinte (exemple : clôture vitrée, clôture PVC ou métallique claire, ...).

A2.8 : L'implantation d'une Antenne, Parabole, d'un équipement de Climatisation, de Panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural de la ville.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas dénaturer l'architecture du bâtiment et ne devra pas porter préjudice au paysage urbain.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être posées dans les combles, sur bâtiments annexes, dans les cours ou jardins.

La couleur de l'antenne ou de la parabole sera neutre (gris ou valeurs de gris) ou devra s'approcher de celle du support sur lequel elle est posée (toit ou façade).

Les réseaux des concessionnaires et intégration des coffrets en façade

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

L'enfouissement des réseaux devra toutefois être privilégié.

Voir aussi § A2.4.8 : Réseaux

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles privées aux réseaux seront placés de la manière la plus discrète possible en suivant les lignes de l'architecture.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés et dissimulés dans une réservation ou dans une baie derrière une porte amovible, un volet bois, un volet recevant un plaquage pierre ou enduit adapté à la nature de la façade.

Lorsque la possibilité technique d'installation de regards ou coffrets de coupure enterrés existe, c'est cette technique qui devra être privilégiée.

L'implantation d'un coffret devra tenir compte de la modénature de la façade et du principe de composition des percements en façade. On évitera par exemple : une implantation qui interrompt un élément de modénature ou d'ornement de façade (soubassement, moulure, bandeau, encadrement), ou une implantation qui provoque un déséquilibre dans la composition de la façade.

Les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte neutre sur les façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long de lignes fortes de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation des câbles et gaines sur les façades de bâtiments (enfouissement, encastrement ou report à l'intérieur de l'immeuble).

Lors des travaux de ravalement, le passage des réseaux sur les façades fera l'objet d'une remise en ordre afin de répondre aux principes énoncés ci-dessus.

Les réseaux et installations liées aux équipements des immeubles – Equipements privés

Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade. Doivent être obligatoirement supprimées toutes les gaines alimentant les équipements liés au fonctionnement du bâtiment, les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales, les évacuations des condensats des groupes de climatisation, etc...

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments ou de certains établissements (gainés de ventilation, désenfumage, tourelles d'extraction), groupe de climatisation, rafraîchissement, échangeur pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,...) seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace. Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore.

Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Si cela n'est pas possible, les équipements techniques devront être intégrés dans la façade du bâtiment (par exemple : positionnés à l'intérieur d'une baie existante derrière un pare-vue de type persiennes ou ventelles, installés dans un volume technique dans les combles).

Les conduits (ventilation, chaudières ventouses, etc...) ne doivent pas être positionnés sur les façades donnant sur le domaine public.

Les évacuations des condensats des groupes de climatisation ne devront pas s'écouler sur les façades ou sur le domaine public.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture devra être précisée.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments au chauffage solaire, à la récupération d'énergie,... :

En secteur A2, les panneaux solaires sont autorisés sous conditions :

Pour les immeubles remarquables (en orange) : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite.

Pour les immeubles d'intérêt patrimonial (en bleu), les bâtiments : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public ou visibles depuis le domaine public (immeubles émergeant du gabarit urbain moyen et dont les toitures donnant sur le cœur d'îlot peuvent être visibles).

Pour le bâti existant courant et bâti neuf (en gris) solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur public ou visibles depuis le domaine public.

Dans les cas où l'installation de panneaux solaires est possible :

Les panneaux solaires de la couleur du toit devront être privilégiés.

Les panneaux devront être parfaitement intégrés dans la composition des toitures ou façades (conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades, composition des panneaux selon une forme géométrique simple).

Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (accès, cheminements techniques, garde-corps).

Lorsque l'intégration des équipements est de nature à remettre en cause la cohérence d'un bâtiment la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des éléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en façade ou en toiture devra être précisée.

L'implantation des panneaux solaires ne peut justifier la forme ou l'orientation d'un bâtiment. Les bâtiments neufs doivent s'intégrer dans une forme urbaine générale en respectant les principes de composition et d'implantation des propriétés ou hameaux viticoles. Par exemple : les volumes conçus pour la seule optimisation d'une couverture photovoltaïque ne seront pas autorisés

A2.9 : Restaurer ou créer des murs de clôture, clôtures, murs de soutènement :

La limite entre espace privé et espace public est matérialisée par la façade de l'immeuble lui-même ou par un mur de clôture maçonné, surmonté ou non d'une grille ou d'un ouvrage de ferronnerie, de hauteur adaptée à l'alignement existant (les hauteurs des murets constatés dans la ville ancienne sont variables).

La limite entre parcelles privées sera traitée en reprenant les principes existants : murets de pierre ou maçonnerie enduite entre parcelles ou en soutènement.

Les clôtures peuvent être doublées de haies.

Les haies végétales champêtres ou clôtures grillagées permettant de conserver des transparences sont admises pour les délimitations entre parcelles et le traitement des fonds de parcelles, en continuité des structures paysagères existantes.

Murs et clôtures repérés sur le plan de zonage :

Tous les éléments marquant la limite entre domaine privé et domaine public seront conservés, restaurés ou reconstitués (grille, muret, mur de clôture,...).

Modification des murs de clôture existants :

La création d'accès à la parcelle pourra être autorisée ponctuellement. Le projet ne devra pas aboutir à une multiplication de percements dénaturant l'impact du mur de clôture.

Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles sont justifiées par un projet d'ensemble.

Principes généraux :

Les portails, grilles de clôture et ouvrages de ferronnerie seront de forme simple (barreaudage vertical).

Sont interdits :

- Les portails et clôtures en matière plastique, PVC, résine ou composite.
- Les pare-vues, palissades, en plastique, bois, brande, etc.
- Les clôtures en grillage à mailles soudées.

A2.10 : Devantures commerciales et enseignes :

A2.10.1 : Création ou modification de devantures :

Toute création ou modification de devanture commerciale devra respecter le style de la façade et le principe de descente de charge (alignement vertical des pleins porteurs et des vides), et si nécessaire les reconstituer.

Les devantures commerciales traditionnelles seront conservées, restaurées ou restituées.

Deux types traditionnels de vitrines coexistent dans le paysage urbain :

- Baie composée dans la maçonnerie des rez-de-chaussée, avec vitrine inscrite dans la baie, à l'aide d'une menuiserie bois ou métal peint. La vitrine est positionnée au nu intérieur de la maçonnerie.
- La devanture bois en applique de la façade (suivant modèles existants).

Les nouvelles vitrines s'inspireront d'un des procédés décrits précédemment.

Pour le premier cas :

En retrait par rapport au nu extérieur du mur (retrait d'environ 20 cm), à l'alignement au nu intérieur de la maçonnerie ou dans le cas de maçonneries de grande épaisseur dans la feuillure ou dans l'ébrasement prévu à cet effet.

La vitrine sera disposée parallèlement aux façades.

Elle sera équipée d'une vitre transparente claire.

Tout dispositif de sécurité devra être reporté à l'intérieur du bâtiment (ex: volet roulant).

La composition des devantures respectera le rythme parcellaire, même si un même commerce occupe le rez-de-chaussée de plusieurs immeubles attenants.

Le nombre de matériaux utilisés en façade sera limité.

Pour le second cas :

Les principes de composition des vitrines en applique seront respectés ou interprétés dans un vocabulaire et des matériaux contemporains (par exemple : vitrine métallique)

Dans un souci de mixité fonctionnelle et de permettre l'aménagement de logements en centre-ville, il est interdit de supprimer les portes d'entrée des immeubles et les accès aux niveaux supérieurs.

A2.10.2 : Enseignes

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité.

Le nombre de messages écrits et de logos sur les enseignes seront limités (deux par façade commerciale), dont une enseigne à plat sur mur ou devanture et une enseigne drapeau ou potence (perpendiculaire à la façade, dimension 60 x 60cm maximum).

Dans le cas de commerces disposant de vitrines donnant sur plusieurs rues (commerce d'angle ou commerce traversant) la règle ci-dessus s'applique pour chaque façade.

Dans le cas d'une obligation légale s'imposant à certains commerces (par exemple : tabac, loto, pmu) les éléments de signalétique obligatoires et complémentaires à ceux décrits ci-dessus seront regroupés et fixés sur un seul et même support.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur le premier étage ou sur l'entresol.

Les enseignes ne devront pas masquer les éléments de l'architecture (éléments sculptés, etc...) :

- Dans le cas d'enseignes bandeaux, il sera préféré un bandeau par vitrine.
- Pour les vitrines en feuillure, les enseignes seront réalisées à l'aide de lettres découpées fixées sur la maçonnerie ou à l'aide de lettres collées ou peintes sur le vitrage de la vitrine.

Ces principes pourront ne pas s'appliquer dans le cas d'immeubles dont le rez-de-chaussée est très abîmé ou dénaturé.

La composition des enseignes permettra de conserver la lisibilité de la trame bâtie (pour les locaux commerciaux occupant plusieurs immeubles attenants, pas de bandeaux à cheval sur plusieurs immeubles).

Les enseignes éclairées seront équipées de dispositifs discrets diffusant une lumière douce et fixe.

Pour les bâtiments à usage commercial de grande emprise, les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au dessus de la ligne d'égout.

Cet article complète le règlement de voirie municipal mais ne s'y substitue pas.

A2.10.3 : Stores et Bannes

Les stores et bannes équipant les devantures commerciales devront s'inscrire dans les limites de chaque baie, entre tableaux.

Le matériel installé sera de teinte unie et discrète (exemples de teinte : beige, jaune paille très clair, brun rouge, bordeaux, vert sombre, bleu sombre, gris sombre...).

Les stores devront être rabattables.

A2.10.4: Occupation temporaire du domaine public: terrasses,

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement des Terrasses de la Ville de Bergerac.

Les terrasses de restaurant ou de café, devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées sans rien laisser lors de la fermeture nocturne de l'établissement.

Il en est de même pour les équipements liés à la vente à l'extérieur.

Le matériel installé sera de teinte unie et discrète (exemples de teinte : beige, jaune paille très clair, brun rouge, bordeaux, vert sombre, bleu sombre, gris sombre...).

Toutefois, l'installation de terrasses à demeure sur le domaine public pourra être autorisée sous conditions suivantes :

- L'installation d'une terrasse permanente devra être justifiée par une utilisation permanente, en toute saison. Dans le cas contraire, la terrasse devra être démontée pendant la période de non utilisation.
- Après démontage l'état initial de l'espace public devra être restitué (revêtement des sols, pavages, enrobés, etc...).

ooo

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

A3

ESPACES URBAINS

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A3

Les quartiers artisanaux et sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville

Les projets correspondant à des cas particuliers non décrits ou non prévus dans le règlement de l'AVAP de Bergerac, les projets nécessitant une adaptation mineure ou une dérogation, les projets structurants ou opérations d'envergure, pourront être soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A3.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A3 :

Les quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville, forment le secteur A3.

Les secteurs A3 apparaissent comme remarquables par :

- L'architecture industrielle des immeubles signalés comme remarquables (bâtiments industriels, bâtiments accompagnant les sites industriels, murs et clôtures des sites et usines).
- Le rôle joué dans la ville : éléments structurants en entrée de ville, repère urbain.
- Le potentiel de mutation et d'intégration de ces sites urbains.

Les principaux enjeux de protection de ces secteurs sont :

L'espace du Foirail, permettre à terme la constitution d'une extension directe du centre historique de Bergerac :

- Composition urbaine permettant, in fine, l'aménagement d'un quartier urbain dense en cohérence avec la ville ancienne.
- Composition autour de la trame viaire et de la place du Foirail à valoriser.
- Mise en valeur du ruisseau Pissessaume traversant le quartier.

Les sites de la Poudrerie de Bergerac et de l'ESCAT jouent un rôle structurant pour les entrées de ville :

ESCAT :

- Principes de gestion du site dans sa configuration actuelle (site d'activités) prévoyant la préservation des éléments structurants identifiés (hangars à voutes béton, clôture et maisons le long de l'avenue Aristide Briand, préservation du glacis et belvédère sur la Dordogne).
- Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : éléments structurants et bâtiments à préserver, ouvrir le site sur la ville, créer un maillage urbain traversant, mettre en valeur le belvédère urbain sur la Dordogne.
- Eléments de paysage urbain : Bâtiments sur rue présentant un gabarit urbain à l'échelle du quartier, le Belvédère sur la Dordogne.
- Préservation des murs de clôture, formant le paysage d'entrée de ville Ouest.

Poudrerie de Bergerac

Une protection limitée aux espaces en contact avec la ville :

- Préservation des murs de clôture, formant le paysage d'entrée de ville Est.
- Préservation des logements situés à l'entrée du site (hors poudrerie actuelle) et des bâtiments formant l'entrée du site (composition axiale).
- Mise en valeur des témoins de l'histoire industrielle (four, station de pompage).

Le site de l'Ancienne Manufacture des Tabacs est un ensemble de bâtiments qui par leur échelle forment un repère urbain pour le quartier de la Gare :

- Définition des principes de gestion du site (entrepôts) prévoyant la préservation des éléments structurants identifiés (bâtiments de l'ancienne manufacture, maison XIXème, clôture sur boulevard).
- Dans la perspective d'une mutation, définition des principes permettant l'intégration du site dans la logique urbaine : bâtiments à préserver, intégration dans un maillage urbain.

A3.2 : Démolition :

En règle générale, les démolitions sont autorisées en secteur A3 sauf dans les cas cités ci-après.

La démolition d'un immeuble pourra être refusée ou n'être autorisée que ponctuellement :

- si celui-ci est de qualité architecturale manifeste (voir repérage des bâtiments remarquables ou ayant un intérêt architectural),
- s'il participe à la définition de l'espace public ou de son environnement et que le projet qui doit s'y substituer ne présente pas de qualités suffisantes pour une bonne intégration au contexte existant,
- si l'architecture du projet qui doit s'y substituer ne permet pas une bonne intégration à l'espace bâti des constructions ou hameaux existants.

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles Urbaines s'appliquant au Secteur A3

A3.3 : La préservation des qualités urbaines du secteur A3 :

Règles visant la préservation des qualités urbaines du secteur par la gestion des alignements, gabarits, rythmes du parcellaire et éléments de paysage urbain.

A3.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :

Les quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville se situent à proximité immédiate du centre ville ou des quartiers résidentiels de Bergerac.

Tous les projets qui y seront menés devront donc être traités en tenant compte de cette proximité notamment en recomposant progressivement un espace urbain de qualité, greffé sur les rues anciennes de Bergerac ou prolongeant la trame viaire de la ville.

Dans les quartiers et sites concernés, les constructions sont implantées selon deux principes :

- soit à l'alignement de l'espace public,
- soit en retrait d'alignement avec côté rue un jardin et une clôture.

Chacun de ces principes s'applique généralement pour une rue ou un tronçon de rue, formant une séquence urbaine, et donne une cohérence au paysage urbain.

Les principes d'implantation spécifiques à chaque séquence urbaine devront être respectés pour l'implantation des nouvelles constructions.

Si l'alignement général de la voie ou séquence urbaine est en retrait, le projet ou l'extension devront respecter ce retrait afin de ne pas déstructurer l'ordonnement général de la rue ou de la séquence urbaine. Les clôtures donnant sur l'espace public seront réalisées en harmonie avec les clôtures existantes.

La règle concernant l'implantation par rapport à l'espace public et aux limites pourra ne pas s'appliquer :

- Aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

L'implantation pourra être adaptée en fonction de l'équipement, du rôle joué dans le paysage urbain et de la qualité urbaine apportée par une implantation différente.

- Aux bâtiments, ensembles de bâtiments ou opérations d'aménagement réalisées sur des parcelles de grande dimension.
- Aux bâtiments ou ensembles de bâtiments identifiés comme remarquables ou d'intérêt patrimonial, construits sur des parcelles de grande taille, ou des parcelles délimitées par des murs de clôtures ou grilles formant l'alignement.

A3.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

Les constructions neuves seront composées de volumes simples qui sauf contrainte liée à la géométrie de la parcelle seront assemblés de manière longitudinale ou perpendiculaire.

Les constructions nouvelles devront adopter un plan simple, sur base rectangulaire, conservant les proportions de bâti traditionnel.

A3.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de l'égout du toit, ou de l'acrotère, et par rapport aux égouts des toits des bâtiments contigus (voir croquis page précédente). L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur du bâti est homogène ; la hauteur de la construction respectera la hauteur des immeubles existants.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur des bâtiments n'est pas homogène :

la hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder de plus d'un niveau, la moyenne des niveaux des bâtiments situés le long d'une séquence du même côté de la voie entre deux intersections avec des voies transversales ou espaces publics.

Cas du quartier du Foirail :

Le gabarit des immeubles pourra atteindre R+4 au niveau de la place.

Par ailleurs, le gabarit des immeubles s'harmonisera avec les rues du centre ville (R+2 + combles ou R+2+attique (étage en retrait de façade pouvant dégager une terrasse) minimum à R+3+combles ou R+3+attique avec une élévation progressive des gabarits depuis la Dordogne.

Cas du site de l'ESCAT et du site de l'ancienne Manufacture des Tabacs :

Le gabarit des nouveaux immeubles pourra atteindre celui des constructions existantes sur site (R+3, R+4) en assurant une transition avec le gabarit des immeubles des quartiers résidentiels avoisinants (R+1+combles ou R+1+attique) et les maisons situées à l'entrée du site (R+2+combles ou R+2+attique).

Cas du site de la Poudrerie (espaces en contact avec la ville) :

Le gabarit des nouveaux immeubles situés à proximité des logements de l'allée des Grands Ducs et de la rue des Mésanges, pourra atteindre celui des constructions existantes (R+2+combles ou R+2+attique).

Les pavillons d'entrée du site de la poudrerie, boulevard Charles Garraud, pourront faire l'objet d'une surélévation.

Dans tous les cas :

La hauteur minimale des façades sur rue ne peut être inférieure à celle des immeubles les plus bas d'une même séquence urbaine, du même côté de la voie, entre deux intersections avec des voies transversales ou espaces publics.

Les surélévations sont possibles dans le respect des principes ci-dessus.

La règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

L'impact de la construction sur le paysage de la ville devra être soigneusement étudié et justifié notamment pour les parcelles concernées par des cônes de visibilité et des perspectives urbaines. L'objectif est de préserver dans la ville un paysage de toitures (vélum) homogène en terme de hauteur et de matériaux de couverture.

Selon les cas, des simulations d'insertion dans la silhouette de la ville ou de la rue concernée seront jointes au dossier de demande de permis de construire.

Cas des bâtiments annexes ;

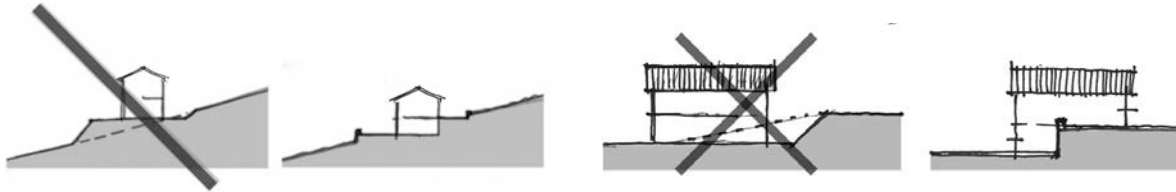
La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des bâtiments annexes ne peut être supérieure à 3,50m.

A3.3.4 : Implantation de bâti dans des terrains en pente :

L'implantation des constructions neuves ou en extension de bâtiments existants dans des terrains en pente ne pourra donner lieu à des remblais, des talus prononcés ou en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant.

Les volumes seront au besoin fractionnés afin de « coller au terrain », par l'aménagement de murets et terrasses par exemple.

Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.



Principes d'inscription dans la pente.

A3.3.5 : Chemins et Venelles :

Les venelles et chemins traversant les ilots seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics à valoriser car ils permettent de mailler le territoire de la ville de cheminements doux, de donner accès aux cœurs d'ilots ou aux berges de la rivière et des ruisseaux.

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A3

A3.4 : Aménagement et utilisation des espaces publics :

A3.4.1 : Proportions, tracés, nature des espaces publics :

Les quartiers artisanaux ou sites industriels en mutation ou en activité, témoins de l'histoire industrielle de la ville se situent à proximité immédiate du centre ville ou des quartiers résidentiels de Bergerac.

Tous les projets qui y seront menés devront donc être traités en tenant compte de cette proximité notamment en recomposant progressivement un espace urbain de qualité, greffé sur les rues anciennes de Bergerac ou prolongeant la trame viaire de la ville.

La trame urbaine et les espaces publics devront être conservés et mis en valeur. Dans le cadre de projets d'aménagement, il sera prévu un maillage d'espaces publics traversants (rues et places) prolongeant les tracés existants, traversant les sites, s'inscrivant de manière cohérente dans la trame urbaine de la ville (pas de voirie en cul-de-sac).

Les proportions, tracés, affirmation de chaque type d'espace public répondant à des usages spécifiques ou à des époques de création devront être pris en compte :

- rues, places (Place du Foirail).
- alignements d'arbres et places plantées (place du Foirail).

A3.4.2 : Matériaux et Revêtement des Sols :

Dans le cadre de projets d'aménagement des espaces publics, les sols seront traités simplement à l'aide d'un nombre restreint de matériaux naturels permettant éventuellement de hiérarchiser les voies et espaces structurant la ville.

A3.4.3 : Plantations :

L'utilisation de la végétation et des arbres permet d'agrémenter et ombrager les places et les rues.

Pour le choix des plantations en milieu urbain seront privilégiés des arbres de haute tige.

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

L'effet d'alignement est obtenu par la plantation de sujets végétaux à une distance, la plus homogène possible les uns des autres. Une à deux essences maximum par séquence de voie ou place permet d'obtenir la lisibilité et l'homogénéité de l'espace public.

Ces principes serviront lors de la création d'alignements.

Cas du quartier du Foirail :

La place du Foirail, par son gabarit et sa position au cœur du quartier du Foirail est amenée à devenir un espace urbain majeur pour un quartier en mutation.

L'aménagement actuel de la place (espace revêtu intégralement d'un enrobé) accentue l'effet parking.

La plantation d'arbres de haute tige permettra de donner à cet espace une échelle et un caractère urbain, d'intégrer des fonctions et usages autres que le stationnement et, enfin, apporter un ombrage au vaste espace public.

A3.4.4 : La présence de l'eau dans la ville :

La ville de Bergerac est parcourue de ruisseaux se jetant dans la Dordogne.

Ce réseau naturel ou aménagé, partiellement recouvert et canalisé.

Tous ces éléments et les ruisseaux, par exemple le Pissessaume traversant le quartier du Foirail et la place du Foirail, pourront être remis à jour, et serviront de base aux aménagements des espaces publics.

A3.4.5 : Petits bâtiments publics, petits édifices et monuments :

Les petits bâtiments publics, édifices et monuments témoignant du passé industriel des sites seront, si leur état de conservation le permet, restaurés et mis en valeur (par exemple : bâtiment du poids public sur la place du Foirail, ancien four sur le site de la nouvelle zone d'activités au nord de la Poudrerie).

A3.4.6 : Mobilier urbain :

L'impact du mobilier urbain courant : abribus, panneaux d'information, poubelles, bancs... devra être limité afin qu'il ne dégrade pas la perception des constructions environnantes, ni des perspectives les plus remarquables.

Une gamme cohérente et adaptée à l'environnement historique, notamment en terme de teinte sera choisie. Seront privilégiés des matériaux aux tons sombres et neutres (exemple : gris fonte). Un mobilier urbain d'expression contemporaine pourra être proposé si le mobilier choisi s'intègre par exemple par sa simplicité formelle et sa sobriété.

Le choix du mobilier et des équipements de type éclairage public, sera fait de manière à éviter l'effet « catalogue » ou multiplication des modèles et gammes d'équipements.

Une charte ou un cahier des charges définissant les matériels et matériaux devra être mise en place pour homogénéiser les équipements et hiérarchiser les voies et espaces structurant la ville (ex : ville ancienne, boulevards, ville XIX, etc...) à l'aide d'un nombre limité et cohérent de mobilier et candélabres donnant une « signature » à la ville de Bergerac.

Les panneaux de signalisation routière seront disposés de manière à limiter leur nombre et leur impact.

Les équipements techniques divers et infrastructures lourdes devront être dissimulés, intégrés au bâti ou enfouis (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets,...).

Les enseignes respecteront le Règlement Local de Publicité et le Code du Patrimoine.

A3.4.7 : Occupation du domaine public par des aménagements privés :

L'installation sur le domaine public d'ouvrages de signalétique ou tout autre dispositif relatif à une activité privée ou commerciale est interdite.

L'installation d'un chevalet à l'entrée d'un établissement peut être autorisée à condition que celui-ci soit amovible et puisse être rangé lors de la fermeture de l'établissement.

En ce qui concerne les terrasses de restaurant ou de café, elles devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées en dehors de la saison estivale ou de la période d'exploitation.

Toutefois, l'installation de terrasses à demeure sur le domaine public pourra être autorisée sous conditions suivantes :

- L'installation d'une terrasse permanente devra être permanente, en toute saison. Dans le cas contraire, la terrasse devra être démontée pendant la période de non utilisation.
- Après démontage l'état initial de l'espace public devra être restitué (revêtement des sols, pavages, enrobés, etc...).

A3.4.8 : Réseaux publics et coffrets de raccordement :

Les réseaux des concessionnaires sur le domaine public seront enterrés lors des aménagements des espaces publics ou implantés de manière discrète.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés.

De manière générale tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation des gaines et câbles sur les façades de bâtiments (enfouissement, encastrement ou report à l'intérieur de l'immeuble).

En cas d'impossibilité justifiée, les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte voisine de celles des façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long des lignes de force de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A3

Règles concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial et ayant pour objectif la mise en valeur du patrimoine urbain, artisanal ou industriel. Constructions existantes.

A3.5 : Restauration et intervention sur des immeubles existants :

La restauration ou la reconversion de ces bâtiments d'intérêt patrimonial (en bleu) se fera en respectant les spécificités propres à ces typologies.

Voir règles applicables à la restauration et intervention sur les immeubles existants du secteur A2.

Pour les bâtiments industriels, seront respectés les principes de composition des façades (rythmes et dimensions des percements, alignement vertical et horizontal des ouvertures, matériaux, éléments de décor, matériaux de couverture.

Règles concernant le bâti existant courant et le bâti neuf du Secteur A3

A3.6 : Restauration du bâti existant courant et Intégration de constructions neuves :

A3.6.1 : Bâti existant contemporain (courant XIX, XX et XXIème siècle) :

Prescriptions générales

La restauration ou la reconversion du bâti existant courant (en gris foncé) se fera en respectant les spécificités propres à ces typologies.

Pour les bâtiments industriels, seront respectés les principes de composition des façades (rythmes et dimensions des percements, alignement vertical et horizontal des ouvertures, matériaux, éléments de décor, matériaux de couverture.

Implantation :

Voir :

A3.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives,

A3.3.2 : Parcellaire, Rythme et Composition

Gabarit :

Voir : A3.3.3 : Hauteur des Bâtiments

Composition des volumes :

Voir : A3.3.2 : Parcellaire, Rythme et Composition

Rythmes des constructions :

Voir : A3.3.2 : Parcellaire, Rythme et Composition

Toitures :

Les constructions neuves seront recouvertes de toitures à faible pente (tuiles canal, tuiles romanes-canal, tuiles mécaniques ou Marseille) ou de toitures terrasses.

Les égouts de toits et les faitages seront disposés parallèlement aux voies de desserte et en tenant compte des orientations dominantes du bâti avoisinant.

Les toitures terrasses pourront être interdites si elles perturbent la lisibilité de la ligne générale des couvertures d'une rue ou d'une place.

Elles ne devront pas servir de support à des équipements techniques, sauf si un aménagement particulier permet l'intégration de ceux-ci dans la composition générale du bâtiment (étage technique ou ilot technique avec façades ou écrans pare-vue).

Interventions sur les toitures destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

L'aspect de la couverture initiale devra être restitué.

Lorsque l'isolation sur toiture nécessite une surélévation de la couverture, une attention particulière sera portée au traitement des éléments de liaison avec les éléments architecturaux existants comme les corniches, entablements, avant-toits.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sur les toitures des bâtiments sous conditions figurant au § 3.8 page 83.

Façades (Murs, façades et badages) :

Lorsqu'elle est perceptible, la composition des façades (travées, homogénéité des formes de baies par travées et niveaux, la répartition des balcons sur la façade, seront respectées lors de travaux de restauration ou de modification impactant les façades.

Les murs seront enduits, badigeonnés ou peints dans une teinte mate.

Les parements en pierre (encadrements, chaînages, éléments de façade en pierre de taille) devront rester apparents et ne seront pas peints.

Le bois pourra être utilisé en façade, en structure ou en bardage.

Les bardages métalliques, en matériaux plastiques (PVC), résine ou matériaux composites sont interdits.

Interventions sur façades destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

Dans le cas des façades situées à l'alignement du domaine public, l'isolation par l'extérieur des façades existantes est interdite.

L'alignement des façades bordant la rue doit être conservé.

L'isolation par l'extérieur des autres façades existantes est autorisée sous les conditions suivantes :

- L'isolation ne devra pas porter atteinte à l'architecture extérieure (décors, modénature, ou éléments architecturaux existants).
- Le procédé devra être compatible avec le mode constructif. Attention aux parois respirantes ne pouvant pas recevoir un revêtement étanche.

Menuiseries (portes, fenêtres et volets) :

Les menuiseries et volets seront peints ou seront réalisés avec des matériaux de couleur claire (gris perle, petit gris), ou des teintes basées sur des fondus de gris.

Les profils des menuiseries seront des profils à bords droits, sans moulures ou arrondis.

La couleur blanche est interdite.

Les portes d'entrée et portails de garage seront en bois à lames verticales, sans carreaux ni hublots. Elles seront peintes dans une tonalité foncée et soutenue (bleu foncé, rouge bordeaux, rouge sang de bœuf, vert foncé ; gris foncé).

Pour la rénovation du bâti existant courant, les volets roulants pourront être autorisés.

Lorsqu'ils sont positionnés en façade, ils doivent impérativement être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie ou du tableau de baie sans débord. Le coffre du volet roulant sera dissimulé par un lambrequin.

En tout état de cause, les coffres de ne devront pas être rapportés et positionnés en surépaisseur sur les façades.

Interventions sur les menuiseries destinées à l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant courant :

La menuiserie ancienne pourra être remplacée par une menuiserie neuve. La menuiserie neuve devra reproduire la composition et la partition de la menuiserie

remplacée.

Si la menuiserie existante présente un intérêt architectural, elle pourra être reproduite avec les techniques actuelles :

- Un double vitrage ou un survitrage non visible de l'extérieur pourra être installé sur la menuiserie ancienne
- Une double fenêtre pourra être installée côté intérieur.

A3.6.2 : Intégration de constructions neuves :

Bâti neuf s'inspirant du bâti ancien

Les matériaux et les teintes utilisés pour édifier les constructions neuves devront s'harmoniser en matière et en teinte avec celles des constructions anciennes de la ville de Bergerac, en vue lointaine comme en vue rapprochée dans la perception des alignements et des façades.

Pour cela les principes à respecter sont :

- Adopter des teintes de tuiles assez sombres correspondant à la couleur de la terre cuite (rouge-brun ou rouge-orangé) utilisée localement.
- Adopter des matériaux et des teintes pour les façades dérivant des pierres et des enduits utilisés localement.
- Les projets de construction pourront faire référence à une typologie courante dans le paysage urbain ancien ou seront traités comme un bâtiment sans style, caractérisé par un traitement simple des façades sans décor et respectant des rythmes de percements réguliers et dont les proportions seront verticales.
- Les bardages en matériaux plastiques (PVC), en résine ou matériaux composites sont interdits.
- Les menuiseries et volets seront peints.

Les menuiseries et volets seront peints dans des teintes de couleur claire (gris perle, petit gris) et les teintes à base de fondus de gris.

La couleur blanche est interdite.

- Les volets roulants seront impérativement intégrés dans la construction, les coffres de volets ne devront pas être visibles, et ne devront pas être rapportés ou positionnés en surépaisseur sur les façades.

Bâti neuf en rupture avec l'expression architecturale t

Dans le cas d'un projet d'expression contemporaine, l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre et le bardage pourra être autorisée. Les matériaux utilisés devront garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement urbain en établissant un dialogue entre les gabarits et les architectures.

Une étude spécifique architecturale, paysagère et historique devra être fournie pour expliquer l'insertion du projet dans son environnement.

Prescriptions spécifiques pour les bâtiments de grande emprise à usage d'équipements ou nécessaires à l'activité des sites (bâtiments de plus de 800 m2)

Pour les bâtiments contemporains de grande emprise, nécessaires à l'activité des sites (ESCAT, Ancienne Manufacture des Tabacs) leur volumétrie sera simple.

Les matériaux de parement des façades seront des matériaux pérennes et compatibles avec les typologies et constructions environnantes (maçonneries enduites, maçonneries de béton, bardage bois ton naturel, parement en métal d'aspect qualitatif (bardage à petites ondes ou ondes régulières, cassettes, bardage zinc,...).

Afin de limiter l'impact des bâtiments de grande emprise, l'utilisation de toitures terrasses pourra être autorisée.

Les toitures terrasses ne pourront servir au positionnement d'ouvrages techniques en toiture que dans le cadre d'une intégration forte (étage technique, acrotères et, selon le cas, éléments de couverture masquant les ouvrages, écrans pare-vue).

Pour des questions d'impact paysager, l'implantation des bâtiments de grande emprise pourra être interdite sur des points à forte visibilité (proximité des quartiers résidentiels, belvédère sur la Dordogne).

Une étude d'intégration sera fournie dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Elle traitera notamment de l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture.

Les projets de construction de bâtiments de grande emprise seront soumis à avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A3

Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques

A3.7 : Éléments architecturaux et constructions annexes :

Règles visant une bonne intégration des éléments architecturaux particuliers, constructions annexes ou éléments de confort contemporains.

Les fonctions annexes (garages)

devront être intégrées à la construction : soit dans le volume principal, soit dans un volume annexe accolé ou participant de la composition de la façade sur l'espace public.

Dans le cas de bâtiments existants en milieu urbain et dont l'architecture n'est pas compatible avec ce type d'élément, la modification d'un rez-de-chaussée habité ou commercial en vue de créer un garage est interdite.

Les vérandas

avec toiture translucide ne pourront pas être appuyées sur les façades visibles depuis le domaine public.

Dans les autres cas, elles seront traitées sous la forme d'un volume simple ou s'inspirant des vérandas en structure métallique (XIXème).

La couleur blanche de la menuiserie est interdite : on utilisera des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, gris-bleu, brun, vert foncé, gris foncé....

Les terrasses

ouvertes sont autorisées.

Les garde-corps seront traités soit en maçonnerie pleine, soit en bois avec un barreaudage vertical, soit en métal.

Les balustres en pierre ou en bois tourné sont interdites.

Pour les terrasses couvertes, la structure supportant la toiture sera réalisée à partir d'éléments rectilignes simples (poutres et poteaux).

Les arcades sont interdites.

Les abris de jardin et constructions légères de très petite emprise

devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Ils seront intégrés à l'environnement comme annexes ou devront être réalisées dans des matériaux et des teintes permettant une grande discrétion dans le paysage et seront réalisés en bardage bois avec couverture sombre.

Les matériaux de type plastique ou les matériaux clairs sont interdits pour la réalisation des abris ou constructions légères.

Les piscines

L'impact visuel des piscines ne devra pas dénaturer les paysages (urbain ou rural).

Les piscines de plein air seront aménagées à l'arrière des constructions principales et de manière à en limiter l'impact depuis le domaine public.

Pour les revêtements intérieurs des piscines, les teintes gris, sable, blanc, vert pourront être imposées en cas d'impact paysager important, notamment à proximité des monuments, bâtiments remarquables ou en centre ancien, quand la piscine ne peut être dissimulée.

L'impact visuel de la plage devra être limité (pas de matériaux clairs et réfléchissants).

Les piscines seront protégées par une bâche ou un volet rigide de couleur sombre (vert foncé, noir...).

Les dispositifs de fermeture fixe, démontable ou gigogne de type abri à ossature métallique et panneaux vitrés ou translucides sont interdits.

Les piscines couvertes recevront une toiture à faible pente de
Les dispositifs techniques seront enterrés ou placés dans u
intégré au corps de bâtiment existant ou projeté.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais ou talus prononcés, en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant. Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant par rapport au terrain naturel. Les murets de soutènement existants pourront être utilisés pour l'intégration des bassins des piscines dans des terrains en pente.

Les clôtures de piscine seront discrètes, de préférence réalisées avec un grillage permettant de conserver la transparence, ou doublés d'une végétation de type champêtre pour créer un principe de haie.

Les balustrades en pierre sont interdites de même que les clôtures présentes dans l'espace par leur matériau ou leur teinte (exemple : clôture vitrée, clôture PVC ou métallique claire, ...).

A3.8 : L'implantation d'une Antenne, Parabole, d'un équipement de Climatisation, de Panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural de la ville.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas dénaturer l'architecture du bâtiment et ne devra pas porter préjudice au paysage urbain.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être posées dans les combles, sur bâtiments annexes, dans les cours ou jardins.

La couleur de l'antenne ou de la parabole sera neutre (gris ou valeurs de gris) ou devra s'approcher de celle du support sur lequel elle est posée (toit ou façade).

Les réseaux des concessionnaires et intégration des coffrets en façade

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

L'enfouissement des réseaux devra toutefois être privilégié.

Voir aussi § A3.4.8 : Réseaux

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles ou bâtiments aux réseaux seront placés de manière discrète, en privilégiant systématiquement toutes les solutions permettant des raccordements intérieurs ou souterrains.

Les coffrets extérieurs devront être placés en façade ou intégrés aux clôtures.

Les réseaux et installations liées aux équipements des immeubles – Equipements privés

Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade. Doivent être obligatoirement supprimées toutes les gaines alimentant les équipements liés au fonctionnement du bâtiment, les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales, les évacuations des condensats des groupes de climatisation, etc...

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des établissements (gainés de ventilation, désenfumage, tourelles d'extraction, groupe de climatisation, rafraîchissement, échangeur pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,...) seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace. Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore. Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Si cela n'est pas possible, les équipements techniques devront être intégrés dans la façade du bâtiment (par exemple : positionnés à l'intérieur d'une baie existante derrière un pare-vue de type persiennes ou ventelles, installés dans un volume technique dans les combles).

Les toitures terrasses ne pourront servir au positionnement d'ouvrages techniques en toiture que dans le cadre d'une intégration forte (étage technique, acrotères hauts et, selon le cas, éléments de couverture masquant les ouvrages, écrans pare-vue délimitant les parties techniques des toitures).

Les conduits (ventilation, chaudières ventouses, etc...) ne doivent pas être positionnés sur les façades donnant sur le domaine public.

Les évacuations des condensats des groupes de climatisation ne devront pas s'écouler sur les façades ou sur le domaine public.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture devra être précisée.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments au chauffage solaire, à la récupération d'énergie,... :

En secteur A3, les panneaux solaires sont autorisés sous conditions.

Pour les immeubles d'intérêt patrimonial (en bleu), les bâtiments : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public ou visibles depuis le domaine public (immeubles émergeant du gabarit urbain moyen et dont les toitures donnant sur le cœur d'îlot peuvent être visibles).

Pour le bâti existant courant et bâti neuf (en gris) : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

Dans les cas où l'installation de panneaux solaires est possible :

Les panneaux solaires de la couleur du toit devront être privilégiés.

Les panneaux devront être parfaitement intégrés dans la composition des toitures ou façades (conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades, composition des panneaux selon une forme géométrique simple).

L'implantation des panneaux solaires ne peut justifier la forme ou l'orientation d'un bâtiment. Les bâtiments neufs doivent s'intégrer dans une forme urbaine générale en respectant les principes de composition et d'implantation du site, de la rue ou du quartier. Par exemple : les volumes conçus pour la seule optimisation d'une couverture photovoltaïque ne seront pas autorisés : grandes toitures mono-pentes, pentes non conformes aux couvertures traditionnelles, orientation et positionnement du bâti contraire aux logiques d'implantation.

Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (techniques, garde-corps). Lorsque l'intégration des équipements est de nature à remettre en cause la cohérence d'un bâtiment la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des éléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en façade ou en toiture devra être précisée.

A3.9 : Restaurer ou créer des murs de clôture, clôtures, murs de soutènement :

La limite entre espace privé et espace public est matérialisée par la façade de l'immeuble lui-même ou par un mur de clôture maçonné, surmonté ou non d'une grille ou d'un ouvrage de ferronnerie, de hauteur adaptée à l'alignement existant (les hauteurs des murets constatés dans la ville ancienne sont variables).

Murs et clôtures repérés sur le plan de zonage :

Tous les éléments marquant la limite entre domaine privé et domaine public seront conservés, restaurés ou reconstitués (grille, muret, mur de clôture,...).

Modification des murs de clôture existants :

La création d'accès à la parcelle pourra être autorisée ponctuellement. Le projet ne devra pas aboutir à une multiplication de percements dénaturant l'impact du mur de clôture.

Des démolitions partielles pourront être autorisées si elles sont justifiées par un projet d'ensemble ou liées aux contraintes spécifiques de fonctionnement du site.

Principes généraux :

Les portails, grilles de clôture et ouvrages de ferronnerie seront de forme simple (barreaudage vertical).

Les clôtures en grillage seront laquées dans une teinte sombre.

Sont interdits :

- Les portails et clôtures en matière plastique, PVC ou autre résine.
- Les pare-vues, palissades, en plastique, bois, brande, etc.

A3.10 : Devantures commerciales et enseignes :

A3.10.1 : Création ou modification de devantures :

Toute création ou modification de devanture commerciale devra respecter le style de la façade et le principe de descente de charge (alignement vertical des pleins porteurs et des vides), et si nécessaire les reconstituer.

Les devantures commerciales traditionnelles seront conservées, restaurées ou restituées.

Dans le cas de restauration d'une vitrine existante se reporter au § A2.10.1

A3.10.2 : Enseignes

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité.

Le nombre de messages écrits et de logos sur les enseignes seront limités (deux par façade commerciale), dont une enseigne à plat sur mur ou devanture et une enseigne drapeau ou potence (perpendiculaire à la façade, dimension 60 x 60cm maximum).

Dans le cas de commerces disposant de vitrines donnant sur plusieurs rues (commerce d'angle ou commerce traversant) la règle ci-dessus s'applique pour chaque façade.

Dans le cas d'une obligation légale s'imposant à certains commerces (par exemple : tabac, loto, pmu) les éléments de signalétique obligatoires et complémentaires à ceux décrits ci-dessus seront regroupés et fixés sur un seul et même support.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur le premier étage ou sur l'entresol.

Les enseignes ne devront pas masquer les éléments de l'architecture (trumeau, bandeau, éléments sculptés, etc...) :

- Dans le cas d'enseignes bandeaux, il sera préféré un bandeau par vitrine.
- Pour les vitrines en feuillure, les enseignes seront réalisées à l'aide de lettres découpées fixées sur la maçonnerie ou à l'aide de lettres collées ou peintes sur le vitrage de la vitrine.

Ces principes pourront ne pas s'appliquer dans le cas d'immeubles dont le rez-de-chaussée est très abîmé ou dénaturé.

La composition des enseignes permettra de conserver la lisibilité de la trame bâtie (pour les locaux commerciaux occupant plusieurs immeubles attenants, pas de bandeaux à cheval sur plusieurs immeubles).

Les enseignes éclairées seront équipées de dispositifs discrets diffusant une lumière douce et fixe.

Pour les bâtiments à usage commercial de grande emprise, les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au dessus de la ligne d'égout.

Cet article complète le règlement de voirie municipal mais ne s'y substitue pas.

A3.10.3 : Stores et Bannes

Les stores et bannes équipant les devantures commerciales devront s'inscrire dans les limites de chaque baie, entre tableaux.

Les stores devront être rabattables.

A3.10.4: Occupation temporaire du domaine public: terrasses...

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement des Terrasses de la Ville de Bergerac.

Les terrasses de restaurant ou de café, devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées sans rien laisser lors de la fermeture nocturne de l'établissement.

Il en est de même pour les équipements liés à la vente à l'extérieur.

Toutefois, l'installation de terrasses à demeure sur le domaine public pourra être autorisée sous conditions suivantes :

- L'installation d'une terrasse permanente devra être justifiée par une utilisation permanente, en toute saison. Dans le cas contraire, la terrasse devra être démontée pendant la période de non utilisation.
- Après démontage l'état initial de l'espace public devra être restitué (revêtement des sols, pavages, enrobés, etc...).

ooo

A4

ESPACES URBAINS

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A4

Les bâtiments et opérations d'urbanisme représentatives du patrimoine moderne

Les projets correspondant à des cas particuliers non décrits ou non prévus dans le règlement de l'AVAP de Bergerac, les projets nécessitant une adaptation mineure ou une dérogation, les projets structurants ou opérations d'envergure, pourront être soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A4.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A4 :

Secteur A4

Les bâtiments et opérations d'urbanisme représentatives du patrimoine moderne à Bergerac forment le secteur A4.

Les secteurs A4 apparaissent comme remarquables par :

- La forme urbaine représentative des opérations d'urbanisme moderne (composition monumentale, forme et gabarit des espaces publics).
- L'architecture des immeubles (moderne ou post-moderne) assurant l'unité et la cohérence des opérations (gabarits, composition, matériaux et couleurs).
- Le rôle joué dans la ville : éléments structurants, repère urbain.

Les principaux enjeux de protection de ces secteurs sont :

L'opération de logements collectifs dite des Frères Prêcheurs, à l'urbanisme et à l'architecture représentatives des grands ensembles des années 1970 :

- Eléments de paysage urbain : Régularité des tracés, Alignement des bâtiments.
- Préservation du principe de composition des façades : Effet de soubassement, Traitement chromatique, Matériaux de parement.

Le plan masse a été renforcé par une architecture simple mais de qualité notamment dans le choix des matériaux de façade (maçonneries des façades en pierre de taille).

La qualité de cet ensemble provient de son homogénéité.

Toute modification isolée sur un immeuble ou sur une partie d'immeuble conduira à sa dénaturation.

L'opération composée d'une partie relevant du statut HLM et de deux parties en copropriété privée, doit être considérée comme un ensemble.

L'opération de logements collectifs dite Résidence des Jeunes, est un bâtiment moderne représentative de la charnière des années 1980/90 :

- Préservation du principe de composition des façades : Rythme vertical des pignons, Résille métallique et ornements, Eléments de décor (par exemple : oiseau sur l'antenne) Traitement chromatique, Matériaux de parement.

La Résidence des Jeunes, est un bâtiment fini et autonome dans le paysage urbain alentour. Elle se prête difficilement à une quelconque modification ou extension.

Les matériaux, couleurs et principes de composition doivent être préservés et remplacés à l'identique.

A4.2 : Démolition :

En règle générale, les démolitions ne sont pas autorisées en secteur A4 sauf dans les cas cités ci-après.

La démolition des immeubles pourra être autorisée dans les cas suivants :

- S'il ne s'agit pas des immeubles signalés comme remarquables ou ayant un intérêt architectural (annexes, garages, ouvrages ajoutés aux bâtiments initiaux, etc...).

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles Urbaines s'appliquant au Secteur A4

A4.3 : Préservation des qualités urbaines :

A4.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :

Sans objet : Opérations existantes.

En cas d'extension ou construction nouvelle, les principes d'implantation des bâtiments existants seront repris.

A4.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

Sans objet : Opérations existantes.

En cas d'extension ou construction nouvelle, les principes de composition existants seront repris.

A4.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de l'égout du toit, ou de l'acrotère, et par rapport aux égouts des toits des bâtiments contigus.

L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

En cas d'extension ou construction nouvelle, les bâtiments construits en continuité l'existant devront s'articuler avec les volumes en place sans dépasser les gabarits actuels.

Cas du quartier des Frères Prêcheurs :

Les barres d'habitation situées de part et d'autre du b
immeubles de l'impasse Larue.
Hauteur des immeubles : R+3.

La tour d'habitation.

Hauteur des immeubles : R+11.

Cas de la Résidence des Jeunes :

Hauteur de l'immeuble : 4 niveaux sur parking semi-enterré.

A4.3.4 : Implantation de bâti dans des terrains en pente :

Sans objet.

A4.3.5 : Chemins et Venelles :

Les venelles, chemins traversant les ilots et passages publics sous les immeubles de l'opération des Frères Prêcheurs seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics à valoriser car ils permettent de mailler le territoire de la ville de cheminements doux, de donner accès aux cœurs d'ilots en les connectant à la ville.

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A4**A4.4 : Aménagement et utilisation des espaces publics :****A4.4.1 : Proportions, tracés, nature des espaces publics :****Cas du quartier des Frères Prêcheurs :**

Il s'agit d'une greffe urbaine moderniste sur un tissu urbain ancien.

Le boulevard Jean-Moulin est une séquence de la ceinture des boulevards délimitant le centre-ville de Bergerac.

La trame urbaine et les espaces publics devront être conservés et mis en valeur.

Les venelles, chemins et passages sous immeubles traversant les ilots seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics à valoriser car ils permettent de mailler le territoire de la ville de cheminements doux, de donner accès aux cœurs d'ilots, notamment dans le cas du site des Frères Prêcheurs.

Les projets d'aménagement des espaces publics du boulevard urbain et des rues irriguant l'opération favoriseront l'intégration du quartier dans la ville.

Cas de la Résidence des Jeunes :

La protection porte sur la seule parcelle correspondant à l'opération.

A4.4.2 : Matériaux et Revêtement des Sols :

Dans le cadre de projets d'aménagement des espaces publics, les sols seront traités simplement à l'aide d'un nombre restreint de matériaux naturels permettant éventuellement de hiérarchiser les voies et espaces structurant la ville.

A4.4.3 : Plantations :

L'utilisation de la végétation et des arbres permet d'agrémenter et ombrager les places et les rues. Pour le choix des plantations en milieu urbain seront privilégiés des arbres de haute tige.

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

L'effet d'alignement est obtenu par la plantation de sujets végétaux à une distance, la plus homogène possible les uns des autres. Une à deux essence voie ou place permet d'obtenir la lisibilité et l'homogénéité de l'espace public. Ces principes serviront lors de la création d'alignements.

Cas du quartier des Frères Prêcheurs :

Le boulevard Jean-Moulin, par son gabarit se prête à la plantation d'arbres d'alignement de haute tige. Les arbres existant derrière les immeubles de l'impasse Larue forment un parc à protéger et valoriser.

A4.4.4 : Présence de l'eau dans la ville :

Sans objet.

A4.4.5 : Petits bâtiments publics, petits édifices et monuments : Sans objet.

A4.4.6 : Mobilier urbain :

L'impact du mobilier urbain courant : abribus, panneaux d'information, poubelles, bancs... devra être limité afin qu'il ne dégrade pas la perception des constructions environnantes, ni des perspectives les plus remarquables.

Une gamme cohérente et adaptée à l'environnement historique, notamment en terme de teinte sera choisie. Seront privilégiés des matériaux aux tons sombres et neutres (exemple : gris fonte). Un mobilier urbain d'expression contemporaine pourra être proposé si le mobilier choisi s'intègre par exemple par sa simplicité formelle et sa sobriété.

Le choix du mobilier et des équipements de type éclairage public, sera fait de manière à éviter l'effet « catalogue » ou multiplication des modèles et gammes d'équipements.

Une charte ou un cahier des charges définissant les matériels et matériaux devra être mise en place pour homogénéiser les équipements et hiérarchiser les voies et espaces structurant la ville (ex : ville ancienne, boulevards, ville XIX, etc...) à l'aide d'un nombre limité et cohérent de mobilier et candélabres donnant une « signature » à la ville de Bergerac.

Les panneaux de signalisation routière seront disposés de manière à limiter leur nombre et leur impact.

Les équipements techniques divers et infrastructures lourdes devront être dissimulés, intégrés au bâti ou enfouis (armoires d'éclairage urbain, transformateurs, conteneurs à déchets,...).

Les enseignes respecteront le Règlement Local de Publicité et le Code du Patrimoine.

A4.4.7 : Occupation du domaine public par des aménagements privés :

L'installation sur le domaine public d'ouvrages de signalétique ou tout autre dispositif relatif à une activité privée ou commerciale est interdite.

Toutefois l'installation d'un chevalet à l'entrée d'un établissement peut être autorisée à condition que celui-ci soit amovible et puisse être rangé lors de la fermeture de l'établissement.

En ce qui concerne les terrasses de restaurant ou de café, elles devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées en dehors de la saison estivale ou de la période d'exploitation.

A4.4.8 : Réseaux publics et coffrets de raccordement :

Les réseaux des concessionnaires sur le domaine public seront enterrés lors des aménagements des espaces publics ou implantés de manière discrète.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux seront encastrés.

De manière générale tout devra être mis en œuvre pour éviter l'implantation des gaines et

câbles sur les façades de bâtiments (enfouissement, encastrement ou report à l'intérieur de l'immeuble).

En cas d'impossibilité justifiée, les gaines d'alimentation seront réalisées dans une teinte voisine de celles des façades et implantées le long des descentes d'eau pluviale ou le long des lignes de force de l'architecture permettant d'en limiter l'impact.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A4

Règles concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial. Constructions existantes.

A4.5 : Restauration et intervention sur des immeubles existants :

La restauration ou les interventions sur les bâtiments d'intérêt patrimonial (en bleu) se feront en respectant les spécificités propres à ces typologies.

Cas du quartier des Frères Prêcheurs :

L'homogénéité de l'opération dite des Frères Prêcheurs sera préservée quelque soit le statut de propriété des immeubles.

On conservera notamment :

- l'effet de socle du rez-de-chaussée marqué par un retrait et par une teinte sombre en soubassement,
- l'alternance et le contraste entre les parties lisses et claires des façades en pierre et les lignes rugueuses foncées des bandeaux en béton (actuellement en finition gravier lavé) marquant les étages sur les façades,
- les effets de creux des loggias peintes dans une teinte sombre dérivée de celle du rez de chaussée,

Les loggias resteront ouvertes et ne seront pas fermées par des vérandas.

Tous les aménagements des façades devront se faire de manière identique sur tous les immeubles.

Des matériaux différents de ceux d'origine pourront être utilisés à condition que l'homogénéité d'ensemble soit respectée.

Le plan masse d'origine servira de cadre aux aménagements futurs.

Cas de la Résidence des Jeunes :

L'homogénéité de l'opération dite de la Résidence des Jeunes sera préservée :

On conservera notamment :

- l'effet de surélévation du bâtiment construit sur pilots abritant un parking semi-enterré,
- le rythme de la façade donné par les pignons.
- la teinte gris clair de la façade associée à la couverture en tuile mécanique vernissée de teinte grise.
- l'effet de façade épaisse formé par les coursives et circulations verticales, l'ensemble réalisé en structure métallique en acier galvanisé,
- les éléments décoratifs présents sur les façades et en toiture du bâtiment (oiseau girouette sur support d'antenne).

Les plans de construction du bâtiment serviront de cadre aux aménagements futurs.

L'architecte auteur du projet sera consulté avant toute intervention sur le bâtiment.

Aucune extension adossée directement au rez-de-chaussée de l'immeuble ne sera autorisée.

Règles concernant les bâtiments neufs.

A4.6 : Intégration de constructions neuves :

Les possibilités de construction sur les sites du quartier des Frères Prêcheurs et de la Résidence des Jeunes sont limitées.

Cas du quartier des Frères Prêcheurs :

L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

Le plan masse d'origine servira de cadre aux aménagements futurs.

En cas d'extension ou construction nouvelle les bâtiments construits en continuité des l'existant devront s'articuler avec les volumes existants sans dépasser les gabarits actuels.

Cas de la Résidence des Jeunes :

L'homogénéité de l'opération dite de la Résidence des Jeunes sera préservée.

Les plans de construction du bâtiment serviront de cadre aux aménagements futurs.

L'architecte auteur du projet sera consulté avant toute intervention sur le bâtiment.

Aucune construction adossée directement au rez-de-chaussée de l'immeuble ne sera autorisée.

Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques

A4.7 : Eléments architecturaux particuliers et constructions annexes :

Sans objet

A4.8 : L'implantation d'une antenne, parabole, d'un équipement de climatisation, chauffage ou de traitement d'air, de panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural moderne de la ville.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas dénaturer l'architecture du bâtiment et ne devra pas porter préjudice au paysage urbain.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Dans le cas d'immeubles d'habitation, l'installation d'antennes et paraboles collectives est imposée.

L'installation d'antennes ou paraboles individuelles sur les façades ou balcons des bâtiments est interdite.

Cas du quartier des Frères Prêcheurs : Les antennes et paraboles seront installées derrière les écrans pare-vue présents sur les toitures des bâtiments et ne seront pas visibles depuis le domaine public.

Cas de la Résidence des Jeunes : Les antennes et paraboles seront installées sur le mât prévu à cet effet sur le toit du bâtiment au niveau de la cage d'escalier et de la gaine d'ascenseur.

Les réseaux des concessionnaires et intégration des coffrets en façade

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles ou bâtiments aux réseaux seront placés de manière discrète, en privilégiant systématiquement toutes les solutions permettant des raccordements intérieurs ou souterrains.

Les coffrets extérieurs devront être placés en façade ou intégrés aux clôtures.

Les réseaux et installations liées aux équipements des privés

Tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants en façade. Doivent être obligatoirement supprimées toutes les gaines alimentant les équipements liés au fonctionnement du bâtiment, les canalisations d'évacuation des eaux usées, notamment les raccordements sur les descentes d'eau pluviales, les évacuations des condensats des groupes de climatisation, etc...

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de certains établissements (gainés de ventilation, désenfumage, tourelles d'extraction, groupe de climatisation, rafraîchissement, échangeur pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,...) seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace. Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore. Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Les toitures terrasses ne pourront servir au positionnement d'ouvrages techniques en toiture que dans le cadre d'une intégration forte (étage technique, acrotères hauts et, selon le cas, écrans pare-vue délimitant les parties techniques des toitures).

Les conduits (ventilation, chaudières ventouses, etc...) ne doivent pas être positionnés sur les façades donnant sur le domaine public.

Les évacuations des condensats des groupes de climatisation ne devront pas s'écouler sur les façades ou sur le domaine public.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture devra être précisée.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments au chauffage solaire, à la récupération d'énergie,... :

En secteur A4, les panneaux solaires sont autorisés sous conditions.

Pour les immeubles d'intérêt patrimonial (en bleu), les bâtiments : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public ou visibles depuis le domaine public.

Dans les cas où l'installation de panneaux solaires est possible :

Les panneaux solaires de la couleur du toit devront être privilégiés.

Les panneaux devront être parfaitement intégrés dans la composition des toitures ou façades (conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades, composition des panneaux selon une forme géométrique simple).

Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (accès, cheminements techniques, garde-corps). Lorsque l'intégration des équipements est de nature à remettre en cause la cohérence d'un bâtiment la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des éléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en façade ou en toiture devra être précisée.

A4.9 : Les clôtures :

Les portails et grilles de clôture seront de forme simple (barreaudage vertical, grillage) :

- de ton sombre pour le quartier Frères Prêcheurs,
- en acier galvanisé pour la Résidence des Jeunes.

Sont interdits :

- Les portails et clôtures en matière plastique, PVC, résine ou matériaux composites.
- Les pare-vues, palissades, en plastique, bois, brande, etc.
- Les clôtures ou murs opaques.

A4.10 : Devantures commerciales et enseignes :

A4.10.1 : Création ou modification de devantures :

Toute création ou modification de devanture commerciale devra respecter le style de la façade et le principe de descente de charge (alignement vertical des pleins porteurs et des vides).

A4.10.2 : Enseignes

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité.

Le nombre de messages écrits et de logos sur les enseignes seront limités (deux par façade commerciale), dont une enseigne à plat sur mur ou devanture et une enseigne drapeau ou potence (perpendiculaire à la façade, dimension 60 x 60cm maximum).

Les enseignes seront implantées dans la hauteur du rez-de-chaussée sans empiéter sur le premier étage.

Les enseignes ne devront pas masquer les éléments de l'architecture (trumeau, bandeau, éléments sculptés, etc...) :

- Dans le cas d'enseignes bandeaux, il sera préféré un bandeau par vitrine.
- Pour les vitrines en feuillure, les enseignes seront réalisées à l'aide de lettres découpées fixées sur la maçonnerie ou à l'aide de lettres collées ou peintes sur le vitrage de la vitrine.

Ces principes pourront ne pas s'appliquer dans le cas d'immeubles dont le rez-de-chaussée est très abîmé ou dénaturé.

Les enseignes éclairées seront équipées de dispositifs discrets diffusant une lumière douce et fixe.

Cet article complète le règlement de voirie municipal mais ne s'y substitue pas.

A4.10.3 : Stores et Bannes

Les stores et bannes équipant les devantures commerciales devront s'inscrire dans les limites de chaque baie, entre tableaux. Les stores devront être rabattables.

A4.10.4: Occupation temporaire du domaine public: terrasses,

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement des Terrasses de la Ville de Bergerac

Les terrasses de restaurant ou de café, devront être aménagées de manière à pouvoir être complètement démontées et supprimées sans rien laisser lors de la fermeture nocturne de l'établissement.

Il en est de même pour les équipements liés à la vente à l'extérieur.

...

A5

ESPACES NATURELS

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A5

Espaces naturels et sites urbanisés entourant Les domaines, châteaux, hameaux et ensembles ruraux

Les projets correspondant à des cas particuliers non décrits ou non prévus dans le règlement de l'AVAP de Bergerac, les projets nécessitant une adaptation mineure ou une dérogation, les projets structurants ou opérations d'envergure, pourront être soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A5.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A5 :

Les espaces naturels et sites urbanisés entourant :

- les domaines de la chartreuse de la Mouline et de la Baume, des châteaux de Mounet-Sully, Naillac, Lespinassat, la Graulet, Malaugier, Beauportail, Champarel, Corbiac et les Farcies du Pech,
- les ensembles ruraux de Pécharmant, de la Conne et de la Catte, forment le secteur A5.

Les secteurs A5 apparaissent comme remarquables par :

- L'architecture des Monuments Historiques classés ou inscrits (châteaux de Lespinassat et de Mounet Sully),
- L'architecture des châteaux, chartreuses, domaines et maisons remarquables non protégés en tant que Monuments Historiques, mais formant des ensembles de qualité.
- Les paysages et architectures des sites classés ou inscrits (Hameau de la Catte).
- Les formes urbaines des hameaux ruraux non protégés en tant que sites classés mais formant des ensembles de qualité.
- La qualité des parcs, des paysages naturels et agricoles préservés.
- Les arbres, alignements parcs et espaces privés ou publics.
- Les échappées visuelles, les cadrages et perspectives.
- Les coupures d'urbanisation et le rôle de limite entre espaces urbains et ruraux assurées par ces sites

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

Protection des paysages :

- Protection des paysages homogènes et qualitatifs naturels, agricoles, viticoles, des parcs, allées plantées, haies, alignements formant les écrans paysagers des domaines et hameaux situés à la périphérie de Bergerac.
- Préservation du rôle de seuil ou de limite claire d'urbanisation joué par ces paysages,

Protection des bâtiments remarquables :

- Protection des bâtiments remarquables,
- Protections des bâtiments jouant un rôle structurant par leur typologie, forme ou alignement,
- Respect des principes d'implantation et alignement,
- Traitement des clôtures et limites.

A5.2 : Démolition :

En règle générale, les démolitions sont autorisées en secteur A5 sauf dans les cas cités ci-après.

La démolition d'un immeuble pourra être refusée ou n'être autorisée que partiellement :

- si celui-ci est classé, inscrit ou de qualité architecturale manifeste (voir repérage des bâtiments remarquables ou ayant un intérêt architectural),
- s'il participe à la définition de l'espace public ou de son environnement et que le projet qui doit s'y substituer ne présente pas de qualités suffisantes pour une bonne intégration au contexte existant,
- si l'architecture du projet qui doit s'y substituer ne permet pas une bonne intégration à l'espace bâti des constructions ou hameaux existants.

En cas de démolition accidentelle ou provoquée par le défaut d'entretien d'un immeuble, une reconstruction à l'identique pourra être demandée.

Règles Urbaines s'appliquant au Secteur A5**A5.3 : Préservation des qualités urbaines :****A5.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :**

En cas d'extension ou construction nouvelle, les principes d'implantation des bâtiments existants seront repris.

A5.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

En cas d'extension ou construction nouvelle, les principes de composition existants seront repris.

A5.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de l'égout du toit, ou de l'acrotère, et par rapport aux égouts des toits des bâtiments contigus.

L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

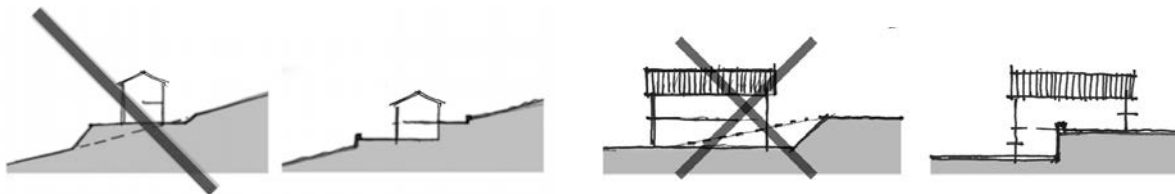
En cas d'extension ou construction nouvelle les bâtiments construits devront s'articuler avec les volumes existants sans dépasser les gabarits actuels.

A5.3.4 : Implantation de bâti dans des terrains en pente :

L'implantation des constructions neuves ou en extension de bâtiments existants dans des terrains en pente ne pourra donner lieu à des remblais, des talus prononcés ou en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant.

Les volumes seront au besoin fractionnés afin de « coller au terrain », par l'aménagement de murets et terrasses par exemple.

Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.



Principes d'inscription dans la pente.

A5.3.5 : Chemins et Venelles :

Les venelles et chemins seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics à valoriser car ils permettent de mailler le territoire de cheminements doux.

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A5**A5.4 : Aménagement des espaces publics et des structures paysagères sur domaine privé :****Recommandations visant la préservation des qualités urbaines et paysagères du secteur par l'aménagement et la valorisation des espaces publics et privés**

Seront respectés et préservés les points forts du paysage structurant le territoire inscrit dans le secteur A5 de l'AVAP et notamment :

- La structure des espaces publics des hameaux composés d'aménagements simples, d'aspect rural, faisant appel à un nombre restreint de matériaux naturels peu sophistiqués (par exemple : pavage, béton de calcaire, sols stabilisé, accotements enherbés),
- Les perspectives et cadrages visuels signalés sur le plan de zonage, en maintenant des espaces naturels ou agricoles non bâtis,
- Le rôle de coupure d'urbanisation joué par ces sites et domaines,
- La structure bocagère et les plantations d'alignement bordant les parcelles ou marquant les alignements le long des chemins et allées menant aux domaines (arbres d'alignement, arbres de haute tige, haies bocagères),
- La structure paysagère et plantations de parcs, boisements et plantations liés aux domaines et aux propriétés viticoles.
- L'architecture des murs de clôture formant l'enceinte des domaines ou propriétés. Les murs repérés sur les plans devront être conservés.

L'entretien, la replantation des structures bocagères, alignements structurants, parcs, la conservation des murs de clôture, permettront le maintien de la structure des paysages liés aux domaines, propriétés et hameaux ruraux existant sur les deux rives.

Dans le cas de renouvellement des alignements structurants et des haies bocagères, ceux-ci seront reconstitués à l'identique en utilisant les mêmes espèces. A défaut, les espèces locales ou de type forestier (tilleul des bois, chêne pédonculé, érable champêtre, charme et frêne communs, etc...) seront systématiquement privilégiées.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A5**Règles concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial
Constructions existantes.****A5.5 : Restauration et intervention sur des immeubles existants :**

Voir Règles applicables à la restauration et intervention sur les immeubles existants du secteur A2 : **articles et sous articles du chapitre A2.5** à partir de la page 52.

La restauration ou la reconversion de ces bâtiments se fera en respectant les spécificités propres à ces typologies :

- Respect des volumes (grands volumes de forme géométrique simple...)
- Respect des rythmes et proportions des percements (portails, percements répétitifs en général de proportion verticale,...)
- Les matériaux utilisés pour les restaurations s'adapteront en matière et en teinte aux matériaux traditionnels utilisés (couverture de teinte soutenue, façades de pierre calcaire blanche ou jaune ou de moellons enduits, chainages ou encadrements en pierre et/ou en brique, utilisation du bois pour les bardages des bâtiments utilitaires).
- Les matériaux contemporains et les matériaux se substituant aux matériaux traditionnels qui présentent avec eux une bonne similitude d'aspect et de teinte sont autorisés.

Règles concernant le bâti existant courant et le bâti neuf au Secteur A5

A5.6 : Restauration du bâti existant courant et Intégration de constructions neuves :

Principes à respecter :

Une intégration forte des constructions neuves ou extensions aux hameaux, propriétés et domaines viticoles, structurés par l'implantation, la hiérarchie des fonctions et volumes, les matériaux utilisés et les teintes du bâti.

Prescriptions générales

- Adopter une architecture inspirée des modèles traditionnels des environs (domaines, chartreuses, propriétés agricoles ou viticoles), composés de l'habitation, des dépendances et bâtiments liés à l'activité agricole ou viticole, ou faire appel à une expression architecturale contemporaine permettant une bonne intégration (matériaux pérennes et compatibles avec les constructions traditionnelles environnantes comme par exemple la maçonnerie ou le béton. L'utilisation du bardage bois ou métal ne sera autorisé que lorsque ces matériaux sont utilisés de manière qualitative).
- Bâtir en respectant l'orientation et le recul des constructions voisines par rapport aux voies.
Dans le cas des propriétés viticoles ou agricoles, les bâtiments sont disposés en continuité ou proches les uns des autres formant un ensemble bâti groupé. L'étalement et l'implantation dispersée pouvant avoir une incidence sur la viabilité du parcellaire viticole. En cas de rupture d'échelle manifeste, rendant l'intégration complexe voire impossible, une implantation différente peut être envisagée.
Dans le cas des hameaux, l'implantation et l'orientation des bâtiments neufs s'adaptera à l'environnement existant. Les constructions devront s'inscrire dans une logique de bâti groupé. L'étalement par le biais d'une implantation dispersée est interdit.
- Implanter les constructions sans modification importante du profil naturel du terrain, notamment pour les terrains en pente.
- Adopter des pentes de couvertures identiques à celles des constructions anciennes des bâtiments existants sur site et aux abords.
- Adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus. Si deux orientations de faîtage sont adoptées celles-ci devront être perpendiculaires.

Les matériaux utilisés pour les constructions neuves s'adapteront en matière et en teinte aux matériaux traditionnels (couverture de teinte soutenue, façades de maçonnerie enduite intégrant des éléments d'encadrement ou chaînages en pierre).

Les matériaux contemporains et les matériaux se substituant aux matériaux traditionnels mais présentant avec eux une bonne similitude d'aspect et de teinte sont autorisés.

Les bâtiments d'activités, d'échelle compatible avec les typologies traditionnelles, s'inspireront par leur volumétrie et les matériaux de façade et de couverture des chais, granges, hangars, ou abris présents sur le territoire.

Prescriptions spécifiques pour les bâtiments de grande emprise ou nécessaires à l'activité agricole ou viticole (bâtiments de p

Pour les bâtiments contemporains de grande emprise, nécessaires à l'activité viticole ou agricole, par exemple, chais, ou hangars, leur volumétrie sera simple.

Les matériaux de parement des façades seront des matériaux pérennes et compatibles avec les typologies et constructions environnantes (maçonneries enduites, maçonneries de pierre ou béton teinté, bardage bois ton naturel, chaulé ou lazuré, parement en métal d'aspect qualitatif (cassettes, bardage à petites ondes ou ondes régulières, parement en acier core-ten, bardage zinc,...).

Afin de limiter l'impact des bâtiments de grande emprise, l'utilisation de toitures terrasses pourra être autorisée.

L'utilisation de toitures terrasses végétalisées limitant l'impact des bâtiments de grande emprise et participant à la performance thermique et à l'inertie du bâti pourra être imposée.

Les toitures terrasses ne pourront servir au positionnement d'ouvrages techniques en toiture que dans le cadre d'une intégration forte (étage technique, acrotères et, selon le cas, éléments de couverture masquant les ouvrages, écrans pare-vue).

Chaque création de chai fera l'objet d'un accompagnement végétal de proximité et de plantations d'arbres de haute tige en contre-point du volume bâti.

Lorsque l'impact d'un bâtiment de grande emprise d'un seul tenant ne permet pas une bonne intégration dans l'environnement bâti ou le paysage, le volume devra être morcelé (façades et couverture).

Par exemple :

- Répétition de volumes à deux pentes accolés.
- Répétition de plusieurs volumes accolés.

Pour des questions d'impact paysager, l'implantation des bâtiments de grande emprise pourra être interdite sur des points à forte visibilité (points hauts, situations de belvédère, cônes de visibilité, etc...).

Une étude paysagère d'intégration sera fournie dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Elle traitera notamment de l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture.

Les projets de construction de bâtiments de grande emprise pourront être soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

Règles concernant l'ensemble des bâtiments du Secteur

Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques

A5.7 : Eléments architecturaux particuliers et constructions annexes :

Règles visant une bonne intégration des éléments architecturaux particuliers, des constructions annexes ou d'éléments de confort contemporains.

Les fonctions annexes (garages)

devront être intégrées à la construction : soit dans le volume principal, soit dans un volume annexe accolé ou participant de la composition de la façade.

Dans le cas de bâtiments existants en milieu urbain et dont l'architecture n'est pas compatible avec ce type d'élément, la modification d'un rez-de-chaussée habité ou commercial en vue de créer un garage est interdite.

Les vérandas

avec toiture translucide ne pourront pas être appuyées sur les façades visibles depuis le domaine public.

Dans les autres cas, elles seront traitées sous la forme d'un volume simple ou s'inspirant des vérandas en structure métallique (XIX^{ème}).

La couleur blanche de la menuiserie est interdite : on utilisera des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, gris-bleu, brun, vert foncé, gris foncé....

Les terrasses

ouvertes sont autorisées.

Les garde-corps seront traités soit en maçonnerie pleine, soit en bois avec un barreaudage vertical, soit en métal.

Les balustres en pierre ou en bois tourné sont interdites.

Pour les terrasses couvertes, la structure supportant la toiture sera réalisée à partir d'éléments rectilignes simples (poutres et poteaux).

Les arcades sont interdites.

Les abris de jardin et constructions légères de très petite emprise

devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Ils seront intégrés à l'environnement comme annexes ou devront être réalisées dans des matériaux et des teintes permettant une grande discrétion dans le paysage et seront réalisés en bardage bois avec couverture sombre.

Les matériaux de type plastique ou les matériaux clairs sont interdits pour la réalisation des abris ou constructions légères.

Les piscines

L'impact visuel des piscines ne devra pas dénaturer les paysages (urbain ou rural).

Les piscines de plein air seront aménagées à l'arrière des constructions principales et de manière à en limiter l'impact depuis le domaine public.

Pour les revêtements intérieurs des piscines, les teintes gris, sable, blanc, vert pourront être imposées en cas d'impact paysager important, notamment à proximité des monuments, bâtiments remarquables ou en centre ancien, quand la piscine ne peut être dissimulée.

L'impact visuel de la plage devra être limité (pas de matériaux clairs et réfléchissants).

Les piscines seront protégées par une bâche ou un volet rigide de couleur sombre (vert foncé, noir,...).

Les dispositifs de fermeture fixe, démontable ou gigogne de type abri à ossature métallique et panneaux vitrés ou translucides sont interdits.

Les piscines couvertes recevront une toiture à faible pente de tuiles.

Les dispositifs techniques seront enterrés ou placés dans un local existant ou créé et intégré au corps de bâtiment existant ou projeté.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais ou talus prononcés, en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant. après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant par rapport au terrain naturel. Les murets de soutènement existants pourront être utilisés pour l'intégration des bassins des piscines dans des terrains en pente.

Les clôtures de piscine seront discrètes, de préférence réalisées avec un grillage permettant de conserver la transparence, ou doublés d'une végétation de type champêtre pour créer un principe de haie.

Les balustrades en pierre sont interdites de même que les clôtures présentes dans l'espace par leur matériau ou leur teinte (exemple : clôture vitrée, clôture PVC ou métallique claire, ...).

A5.8 : L'implantation d'une antenne, parabole, d'un équipement de climatisation, chauffage ou de traitement d'air, de panneaux solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural existant. De la même manière, les constructions nouvelles devront s'intégrer aux ensembles bâtis existants ayant une valeur patrimoniale identifiée.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas disqualifier les espaces extérieurs, ni dénaturer l'architecture des domaines ou hameaux viticoles et ne devra pas porter préjudice au paysage naturel et viticole.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être installées dans les combles, sur les bâtiments annexes, dans les cours ou jardins.

Les réseaux des concessionnaires

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles ou bâtiments aux réseaux seront placés de manière discrète, en privilégiant systématiquement toutes les solutions permettant des raccordements intérieurs ou souterrains.

Chaque fois que cela sera nécessaire, les coffrets extérieurs devront être placés en façade ou intégrés aux clôtures.

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments d'habitation ou des installations viticoles ou agricoles, ouvrages de ventilation, désenfumage, d'extraction, groupe de climatisation, rafraîchissement, chauffage ou traitement d'air, échangeur pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, panneaux solaires ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,... seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace.

Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies, implantés dans des enclos techniques, ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore.

Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Si cela n'est pas possible, les équipements techniques devront être intégrés dans la

façade du bâtiment (par exemple positionnés à l'intérieur d'une baie existante derrière un pare-vue de type persiennes ou ventelles).

Les toitures terrasses ne pourront servir au positionnement d'ouvrages techniques en toiture que dans le cadre d'une intégration forte (étage technique, acrotères hauts et, selon le cas, éléments de couverture masquant les ouvrages masquant les ouvrages, écrans pare-vue délimitant les parties techniques des toitures).

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire, l'intégration des ouvrages techniques en façade ou en toiture devra être précisée.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments :

En secteur A5, les panneaux solaires sont autorisés sous conditions.

Pour les immeubles classés ou inscrits (en rouge) ou les immeubles remarquables (en orange) : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite.

Pour les immeubles d'intérêt patrimonial (en bleu) : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public, les toitures en covisibilité avec les immeubles classés ou remarquables.

Pour le bâti existant courant et bâti neuf (en gris) : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public, visibles depuis le domaine public ou en covisibilité avec les immeubles classés ou remarquables.

Dans les cas où l'installation de panneaux solaires est possible :

Les panneaux solaires de la couleur du toit devront être privilégiés.

Les panneaux devront être parfaitement intégrés dans la composition des toitures ou façades (conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades, composition des panneaux selon une forme géométrique simple).

L'implantation des panneaux solaires ne peut justifier la forme ou l'orientation d'un bâtiment. Les bâtiments neufs doivent s'intégrer dans une forme urbaine générale en respectant les principes de composition et d'implantation des propriétés ou hameaux. Les volumes conçus pour la seule optimisation d'une couverture photovoltaïque ne seront pas autorisés : grandes toitures mono-pentes, pentes non conformes aux couvertures traditionnelles, orientation et positionnement du bâti contraire aux logiques d'implantation du domaine ou du hameau.

Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (accès, cheminements techniques, garde-corps). Lorsque l'intégration des équipements est de nature à remettre en cause la cohérence d'un bâtiment la mise en place de dispositifs pourra être refusée. Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des éléments liés à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments en façade ou en toiture devra être précisée.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques et des équipements liés, présents en façade ou en toiture, devra être précisée.

Lorsque la présence des équipements techniques ne permet pas de conserver la cohérence architecturale d'un ensemble bâti, la cohérence paysagère ou urbaine d'un site, la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

A5.9 : Les clôtures :

Clôture des parcelles

Les parcelles plantées de vigne ne sont généralement pas clôturées.
Ce mode de gestion sera privilégié pour les paysages viticoles.

Les clôtures seront justifiées par des usages rendant nécessaire la fermeture des parcelles (pâturage par exemple).

Dans ce cas, les clôtures mises en place devront permettre de conserver la plus grande transparence possible (par exemple : fils tendus sur piquets, grillage à larges mailles, ruban électrifié pour animaux, de teinte grise foncée ou de couleur foncée sur piquets bois ou métal).

Dans tous les cas la clôture mise en place devra être compatible avec le caractère rural du secteur (par exemple : interdiction d'utiliser des clôtures en panneaux rigides ou en treillis soudé, et des clôtures composées de panneaux opaques).

Les parcelles pourront être éventuellement clôturées de haies vives à feuilles non persistantes ou par des haies bocagères (voir liste des végétaux jointe annexe du Règlement).

Dans les cônes de visibilité identifiés, les haies ne devront pas former d'écran visuel.

Clôture des cours ou ensembles bâtis

Les murs repérés sur les plans devront être conservés.

Dans le cas des domaines et propriétés viticoles, la construction ou reconstitution de murs-enclos autour de la cour est autorisée.

Les typologies et modes constructifs traditionnels ou s'inspirant des modes constructifs traditionnels sont autorisés (maçonnerie de moellons, chaînage et couronnement en pierre, enduit ou joints au mortier de chaux, murs surmontés d'une grille en ferronnerie).

A5.10 : Devantures commerciales et enseignes :

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité.

Aucune enseigne, pré-enseigne et publicité ne sera installée en co-visibilité avec un Monument Historique.

ooo

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

A6

ESPACES NATURELS

REGLES PARTICULIERES APPLICABLES AU SECTEUR A6

Espaces naturels et sites urbanisés à dominante naturelle bordant la rivière Dordogne, le Caudeau, et entourant les domaines, hameaux et ensembles ruraux

Les projets correspondant à des cas particuliers non décrits ou non prévus dans le règlement de l'AVAP de Bergerac, les projets nécessitant une adaptation mineure ou une dérogation, les projets structurants ou opérations d'envergure, pourront être soumis à l'avis de la Commission Locale chargée du suivi de l'AVAP (CLAVAP).

A6.1 : Définition délimitation et enjeux de protection du secteur A6 :

La rivière Dordogne, le Caudeau, et les espaces qui y sont liés, espaces naturels, espaces bâtis ou aménagés le long de l'eau, forment le secteur A6.

Ces secteurs sont généralement peu ou pas urbanisés.

Il s'agit d'un patrimoine naturel et paysager sensible (secteurs humides et exposés au risque inondation et réservoirs de biodiversité).

Les secteurs A6 apparaissent comme remarquables par :

- Les espaces de berges naturelles de la Dordogne et du Caudeau (espaces situés en dehors de la ville).
- Les espaces de berges naturelles de la Dordogne et du Caudeau (espaces situés en ville).
- Les espaces des berges de la Dordogne ou du Caudeau témoins de l'activité humaine (port, cales, ouvrages hydrauliques).
- Les arbres, alignements, jardins ou parcs publics et privés.
- Les espaces naturels ou agricoles situés en lien avec la Dordogne ou le Caudeau.
- Les échappées visuelles, les cadrages et perspectives.
- Les coupures d'urbanisation et le rôle de limite entre espaces urbains et ruraux assurées par ces sites.

Les principaux enjeux de protection de ce secteur sont :

- Préservation et mise en valeur des paysages des berges naturelles de la Dordogne : zones humides, ripisylve.
- Préservation et mise en valeur des paysages des berges naturelles du Caudeau : berges, zones humides, ripisylve, canaux et ouvrages hydrauliques.
- Dans le cas où le contexte permet une prise en compte plus large du paysage, les espaces naturels ou agricoles extensifs et des parcs urbains.
- Valorisation des aménagements portuaires, des cales et autres ouvrages témoins de cette activité.

A6.2 : Démolition :

Cas des constructions existantes :

A l'exception de bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage, la démolition des constructions existantes est autorisée.

A6.3 : Préservation des qualités urbaines :

A5.3.1 : Implantation par rapport à l'espace public et aux limites séparatives :

En cas d'extension ou construction nouvelle, les principes d'implantation des bâtiments existants seront repris.

A5.3.2 : Parcellaire – Rythmes et Composition :

En cas d'extension ou construction nouvelle, les principes de composition existants seront repris.

A5.3.3 : Hauteur des Bâtiments :

La hauteur d'un bâtiment est appréciée au niveau de l'égout du toit, ou de l'acrotère, et par rapport aux égouts des toits des bâtiments contigus (voir croquis page précédente).

L'objectif est de conserver l'harmonie volumétrique entre les bâtiments contigus et l'insertion de nouvelles constructions dans l'alignement des bâtiments existants.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur du bâti est homogène ;

la hauteur de la construction respectera la hauteur des immeubles existants.

Dans une section de rue ou séquence urbaine où la hauteur des bâtiments n'est pas homogène :

la hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder de plus d'un niveau, la moyenne des niveaux des bâtiments situés le long d'une séquence du même côté de la voie entre deux intersections avec des voies transversales ou espaces publics.

Les surélévations sont possibles dans le respect des principes ci-dessus.

La règle de hauteur pourra ne pas s'appliquer aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

L'impact de la construction sur le paysage de la ville devra être soigneusement étudié et justifié notamment pour les parcelles concernées par des cônes de visibilité et des perspectives urbaines. L'objectif est de préserver dans la ville un paysage de toitures (vélum) homogène en terme de hauteur et de matériaux de couverture.

Selon les cas, des simulations d'insertion dans la silhouette de la ville ou de la rue concernée seront jointes au dossier de demande de permis de construire.

Cas des bâtiments annexes ;

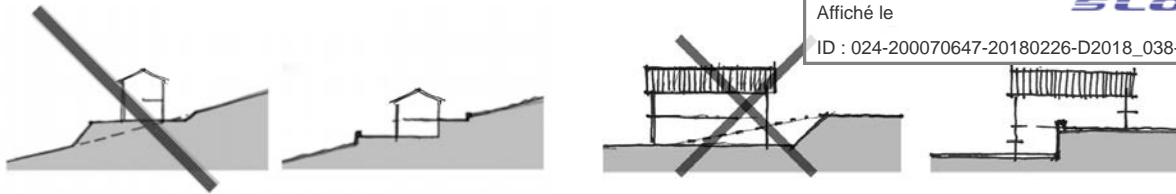
La hauteur au faitage ou à l'acrotère des bâtiments annexes ne peut être supérieure à 3,50m.

A5.3.4 : Implantation de bâti dans des terrains en pente :

L'implantation des constructions neuves ou en extension de bâtiments existants dans des terrains en pente ne pourra donner lieu à des remblais, des talus prononcés ou en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant.

Les volumes seront au besoin fractionnés afin de « coller au terrain », par l'aménagement de murets et terrasses par exemple.

Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.



Principes d'inscription dans la pente.

A6.3.5 : Chemins et Venelles :

Les venelles et chemins traversant les ilots seront conservés.

Ces cheminements sont des espaces publics à valoriser car ils permettent de mailler le territoire de la ville de cheminements doux, de donner accès aux cœurs d'ilots ou aux berges de la rivière et des ruisseaux.

Règles portant sur l'Espace Public et le Paysage du Secteur A6

A6.4 : Aménagement des espaces publics et des structures paysagères sur domaine privé :

Seront respectés et préservés les points forts du paysage structurant le territoire inscrit dans le périmètre de l'AVAP :

- La structure végétale des berges humides, dite aussi « ripicole » des berges de la Dordogne et du Caudeau.
- La structure bocagère et les plantations d'alignement bordant les parcelles ou marquant les alignements.
- La structure paysagère des jardins jouant un rôle de filtre entre les secteurs urbanisés et les berges de la rivière (par exemple : fonds des jardins des parcelles situés rue Jean-Jacques Rousseau)
- Les venelles et cheminements permettant l'accès aux berges ou le cheminement le long des berges.

Un entretien et replantation des structures ripicoles (végétation le long des cours d'eau), alignements structurants, fronts boisés et masques paysagers du territoire, permettront le maintien de la structure paysagère des paysages des paysages naturels des bords des cours d'eau et des petits espaces forestiers.

Dans le cas de renouvellement des structures végétales, celles-ci seront reconstituées à partir d'espèces caractéristiques de l'habitat rencontré (ripisylve, bocage, espace forestier, etc...). Les espèces exotiques sont à proscrire, notamment celles dites invasives ou particulièrement inadaptées en zone inondable.

Règles portant sur l'Architecture des Bâtiments du Secteur A6

Règles concernant les bâtiments d'intérêt patrimonial Constructions existantes.

A6.5 : Restauration et intervention sur des immeubles existants :

Voir Règles applicables à la restauration et intervention sur les immeubles existants du secteur A2 : **articles et sous articles du chapitre A2.5** à partir de la page 52.

La restauration ou la reconversion de ces bâtiments se fera en respectant les spécificités propres à ces typologies :

- Respect des volumes (grands volumes de forme géométrique simple...)
- Respect des rythmes et proportions des percements (portails, percements répétitifs en général de proportion verticale,...)
- Les matériaux utilisés pour les restaurations s'adapteront en matière et en teinte aux matériaux traditionnels utilisés (couverture de teinte soutenue, façades enduites, de pierre calcaire blanche ou jaune ou de moellons enduits, chainages ou encadrements en pierre et/ou en brique, utilisation du bois pour les bardages des bâtiments utilitaires).
- Les matériaux contemporains et les matériaux se substituant aux matériaux traditionnels qui présentent avec eux une bonne similitude d'aspect et de teinte sont autorisés.

Règles concernant le bâti existant courant et le bâti neuf du Secteur A6

A6.6 : Restauration du bâti existant courant et Intégration de constructions neuves :

Prescriptions générales

- Adopter une architecture inspirée des modèles traditionnels des environs (maisons de ville, maisons rurales ou semi-rurales, pavillons loi Loucheur), ou faire appel à une expression architecturale contemporaine permettant une bonne intégration (matériaux pérennes et compatibles avec les constructions traditionnelles environnantes comme par exemple la maçonnerie ou le béton, l'utilisation du bardage bois ou métal ne sera autorisé que lorsque ces matériaux sont utilisés de manière qualitative).
- Bâtir en respectant l'orientation et le recul des constructions voisines par rapport aux voies.
- Implanter les constructions sans modification importante du profil naturel du terrain, notamment pour les terrains en pente.
- Adopter des pentes de couvertures identiques à celles des bâtiments existants sur site et aux abords.
- Adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus. Si deux orientations de faîtage sont adoptées celles-ci devront être perpendiculaires.

Les matériaux utilisés pour les constructions neuves s'adapteront en matière et en teinte aux matériaux traditionnels (couverture de teinte soutenue, façades de maçonnerie enduite intégrant des éléments d'encadrement ou chaînages en pierre).

Les matériaux contemporains et les matériaux se substituant aux matériaux traditionnels mais présentant avec eux une bonne similitude d'aspect et de teinte sont autorisés.

Bâti neuf en rupture avec l'expression architecturale traditionnelle

Dans le cas d'un projet d'expression contemporaine, l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre et le bardage pourra être autorisée.

Les matériaux utilisés devront garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement urbain en établissant un dialogue entre les gabarits et les architectures.

Une étude spécifique architecturale, paysagère et historique devra être fournie pour expliquer l'insertion du projet dans son environnement.

Règles concernant l'ensemble des bâtiments du Secteur A6

Règles concernant les éléments architecturaux particuliers, les bâtiments annexes et les dispositifs techniques

A6.7 : Éléments architecturaux particuliers et constructions annexes :

Règles visant une bonne intégration des éléments architecturaux particuliers, constructions annexes ou éléments de confort contemporains.

Les fonctions annexes (garages)

devront être intégrées à la construction : soit dans le volume principal, soit dans un volume annexe accolé ou participant de la composition de la façade sur l'espace public.

Les abris de jardin et constructions légères de très petite emprise

devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Ils seront intégrés à l'environnement comme annexes ou devront être réalisés dans des matériaux et des teintes permettant une grande discrétion dans le paysage et seront réalisés en bardage bois avec couverture sombre.

Les matériaux de type plastique ou les matériaux clairs sont interdits pour la réalisation des abris ou constructions légères.

Les piscines

L'impact visuel des piscines ne devra pas dénaturer les paysages (urbain ou rural).

Les piscines de plein air seront aménagées à l'arrière des constructions principales et de manière à en limiter l'impact depuis le domaine public.

Pour les revêtements intérieurs des piscines, les teintes gris, sable, blanc, vert pourront être imposées en cas d'impact paysager important, notamment à proximité des monuments, bâtiments remarquables ou en centre ancien, quand la piscine ne peut être dissimulée.

L'impact visuel de la plage devra être limité (pas de matériaux clairs et réfléchissants).

Les piscines seront protégées par une bâche ou un volet rigide de couleur sombre (vert foncé, noir,...).

Les dispositifs de fermeture fixe, démontable ou gigogne de type abri à ossature métallique et panneaux vitrés ou translucides sont interdits.

Les piscines couvertes recevront une toiture à faible pente de tuiles.

Les dispositifs techniques seront enterrés ou placés dans un local existant ou créé et intégré au corps de bâtiment existant ou projeté.

La mise en place de la piscine ne pourra donner lieu à des remblais ou talus prononcés, en rupture avec le mouvement naturel du terrain existant. Le terrain devra retrouver après travaux sa forme et sa hauteur initiale après évacuation des terres.

Le bord de la piscine devra être à peine affleurant par rapport au terrain naturel.

Les murets de soutènement existants pourront être utilisés pour l'intégration des bassins des piscines dans des terrains en pente.

Les clôtures de piscine seront discrètes, de préférence réalisées avec un grillage permettant de conserver la transparence, ou doublés d'une végétation de type champêtre pour créer un principe de haie.

Les balustrades en pierre sont interdites de même que les clôtures présentes dans l'espace par leur matériau ou leur teinte (exemple : clôture vitrée, clôture PVC ou métallique claire, ...).

A6.8 : L'implantation d'une antenne, parabole, d'un équipement technique, chauffage ou de traitement d'air, de panneaux Solaires ou d'un autre dispositif technique ou réseau desservant le bâtiment :

Les règles énoncées ont pour but de préserver et valoriser le patrimoine architectural existant.

De la même manière, les constructions nouvelles devront s'intégrer aux ensembles bâtis existants ayant une valeur patrimoniale identifiée.

Il est par conséquent nécessaire de limiter l'impact des équipements techniques.

L'impact visuel des équipements techniques ne devra pas disqualifier les espaces extérieurs, ni dénaturer l'architecture des domaines ou hameaux viticoles et ne devra pas porter préjudice au paysage naturel et viticole.

Les paraboles ou antennes

Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Elles pourront être installées dans les combles, sur les bâtiments annexes, dans les cours ou jardins.

Les réseaux des concessionnaires

Ils seront enterrés ou implantés de manière discrète.

Les coffrets, boîtiers de raccordement et tout dispositif technique nécessaire au raccordement des parcelles ou bâtiments aux réseaux seront placés de manière discrète, en privilégiant systématiquement toutes les solutions permettant des raccordements intérieurs ou souterrains.

Chaque fois que cela sera nécessaire, les coffrets extérieurs devront être placés en façade ou intégrés aux clôtures.

Les dispositifs techniques

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments (gaines de ventilation, désenfumage, tourelles d'extraction, groupes de climatisation, rafraîchissement, échangeur pour chauffage de type géothermie ou aérothermie, ou tout dispositif technique nécessitant l'installation d'un appareillage extérieur ou en façade de bâtiment,...) seront traités dans des teintes sombres et mates permettant de limiter leur impact dans l'espace. Ils seront placés de manière à ne pas être visibles du domaine public ou seront dissimulés par des coffres, des haies ou toute autre solution soignée destinée à en limiter l'impact visuel et sonore.

Ils ne seront pas positionnés côté domaine public.

Si cela n'est pas possible, les équipements techniques devront être intégrés dans la façade du bâtiment (par exemple : positionnés à l'intérieur d'une baie existante derrière un pare-vue de type persiennes ou ventelles, installés dans un volume technique dans les combles).

Les conduits ou conduits des chaudières ventouses ne doivent pas être positionnés sur les façades donnant sur le domaine public.

Les évacuations des condensats des groupes de climatisation ne devront pas s'écouler sur les façades ou sur le domaine public.

Eléments liés à l'amélioration des performances énergétiques

En secteur A6, les panneaux solaires sont autorisés sous conditions.

Pour les immeubles d'intérêt patrimonial (en bleu) : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public, les toitures en covisibilité avec les immeubles classés ou remarquables.

Pour le bâti existant courant et bâti neuf (en gris) : l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est interdite sur les toitures côté domaine public, visibles depuis le domaine public ou en covisibilité avec les immeubles classés ou remarquables.

Dans les cas où l'installation de panneaux solaires est possible :

Les panneaux solaires de la couleur du toit devront être privilégiés.

Les panneaux devront être parfaitement intégrés dans la composition des toitures ou façades (conduits intégrés à l'architecture, intégration aux pans de toiture ou façades, composition des panneaux selon une forme géométrique simple).

L'implantation des panneaux solaires ne peut justifier la forme ou l'orientation d'un bâtiment. Les bâtiments neufs doivent s'intégrer dans une forme urbaine générale en respectant les principes de composition et d'implantation des propriétés ou hameaux.

Les équipements obligatoires nécessaires à la maintenance des installations ne devront pas avoir d'impact négatif sur l'aspect des bâtiments (accès, cheminements techniques, garde-corps). Lorsque l'intégration des équipements est de nature à remettre en cause la cohérence d'un bâtiment la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, l'intégration des ouvrages techniques et des équipements liés, présents en en façade ou en toiture, devra être précisée.

Lorsque la présence des équipements techniques ne permet pas de conserver la cohérence architecturale d'un ensemble bâti, la cohérence paysagère ou urbaine d'un site, la mise en place de dispositifs pourra être refusée.

A6.9 : Les clôtures :

Dans un contexte de paysage peu urbanisé, naturel ou rural, les clôtures des parcelles devront permettre de conserver la plus grande transparence possible (par exemple : fils tendus sur piquets, grillage type simple torsion, ruban électrifié pour animaux, de teinte grise ou de couleur foncée sur piquets bois ou métal).

Dans tous les cas, la clôture mise en place devra être compatible avec le caractère rural du secteur (par exemple : interdiction d'utiliser des clôtures en panneaux rigides).

Les parcelles pourront être éventuellement clôturées de haies vives à feuilles non persistantes ou par des haies bocagères (voir liste des végétaux jointe annexe du Règlement).

Toutefois, dans les cônes de visibilité identifiés, les haies ne devront pas former d'écran visuel.

Dans le cas des rares constructions existantes, la reconstitution de murs-enclos des cours de ferme, lorsqu'ils participent à la composition d'un ensemble bâti cohérent, pourra être autorisée.

Cas des maisons situées le long de la rue Jean-Jacques Rousseau et de la promenade de l'Alba

Les clôtures situées le long de la rue devront se conformer aux principes suivants :

Les portails, grilles de clôture et ouvrages de ferronnerie seront de forme simple (barreaudage vertical ou grillage).

Les murs et murets de clôture existants repérés sur le plan de zonage seront conservés.

Sont interdits :

- Les portails et clôtures en matière plastique, PVC, résine ou matériaux composites.

A6.10 : Devantures commerciales et enseignes :

Le projet devra respecter les dispositions du Règlement Local de Publicité.

Aucune enseigne, pré-enseigne et publicité ne sera installée en co-visibilité avec un Monument Historique.

ooo

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Repérage des rues ou séquences urbaines où la hauteur est homogène ou tend à l'être

La tableau de repérage a pour but d'identifier les rues ou séquences urbaines où la hauteur est homogène ou tend à l'être et dont la hauteur maximale à respecter en cas de construction nouvelle ou surélévation diffère de la règle générale.

SECTEUR AVAP	RUES	SEQUENCES	HAUTEUR A RESPECTER NIVEAUX OU HAUTEUR EGOUT/ATTIQUE OU FAITAGE
A1	RIVE DROITE		
	Rue Cyrano	Entre les numéros 9 à 13 et 6 à 12	Hauteur observée au n°12 côté sud, 11 ou 17 côté nord Nb de niveaux maximal : R+2
	Rue Bellegarde	Du numéro 2 au numéro 10	Hauteur observée dans la séquence homogène
	RIVE GAUCHE		
	Rue Fonsivade	Entre les numéros 12 et fin ; 17 et 29	Rez-de-chaussée simple, gabarit des maisons rurales à respecter
	Rue Berggren	Entre les numéros 9 et 17	Hauteur observée dans la séquence homogène désignée
	Rue Georges Clémenceau		Nb de niveaux minimal : R+1 Hauteur maximale : celle observée aux numéros 5, 7 et 33
	Rue St Michel	De la place Barbacane à la rue du Maréchal Joffre	Hauteur observée dans la séquence homogène entre les numéros 5 et 13
A2	RIVE DROITE		
	Rue de Verdun sud et nord	De l'avenue Wilson au boulevard de Chanzy	Hauteur observée aux n°20 côté nord et n°11 côté sud
	Rue du Docteur Simounet :	De la rue Mergier au boulevard de Chanzy	Hauteur observée au n°15 côté sud, 18 côté nord
	Rue du Petit Sol	Entre les numéros 31 et 41	Hauteur observée sur ces numéros : Rez-de-chaussée simple, gabarit à respecter
	Rue Bargironnette	Entre les numéros 59 et 85	Hauteur observée sur ces numéros : Rez-de-chaussée simple, gabarit à respecter
	Rue de la Boétie	Entre les numéros 58 et 109 et 8 et 118	R+1, R+1+c ou R+1+attique
	Rue Valette	Entre les numéros 1 et 23 ; 2 et 24	Nb de niveaux minimal : R+1 Nb de niveaux maximal : R+2
	Boulevard Montaigne	Entre les numéros 2 et 44	Tout bâti: R+1, R+1+c ou R+1+attique, R+2
	Rue du Pont St Jean	Entre les numéros 4 et 20	R+1, R+1+c ou R+1+attique, R+2
	Place Marcel Loupias	Entre les numéros 1 et 13	Hauteur observée dans la séquence homogène identifiée + combles possibles
	Rue Neuve d'Argenson en A2 (place de la République Ouest)	Entre le numéro 121 et la rue du Périgord	Hauteur observée aux numéros 111 et 97
	RIVE GAUCHE		
	Rue Fonsivade	Entre les numéros 12 et fin ; 17 et 29	Rez-de-chaussée simple, gabarit des maisons rurales à respecter
	Rue Berggren	Entre les numéros 9 et 17	Hauteur observée dans la séquence homogène désignée
Rue Georges Clémenceau		Nb de niveaux minimal : R+1 Hauteur maximale : celle observée aux numéros 5, 7 et 33	

Envoyé en préfecture le 06/03/2018

Reçu en préfecture le 06/03/2018

Affiché le



ID : 024-200070647-20180226-D2018_038-DE

Végétaux

Listes d'Espèces selon Objectifs d'aménagement

Planter des Alignements – Végétaliser les Espaces Publics

Pour les alignements le long des voies, allées, les arbres marquant les espaces publics, les essences suivantes pourront être utilisées.

Les espèces d'origine locale sont à privilégier.

Les espèces repérées par un * sont des espèces d'origine exotique ou horticole. Elles pourront être introduites avec parcimonie dans certains aménagements urbains en vue d'une diversification.

Arbres à grand développement :

Erable plane	(Acer platanoïdes)
Chêne chevelu	(Quercus cerris)
Chêne vert	(Quercus Ilex) – variété persistante
Chêne à feuilles de châtaigner	(Quercus acerrissima) *
Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
Frêne à feuilles étroites	(Fraxinus angustifolia) *
Frêne rouge d'Amérique	(Fraxinus angustifolia Raywood) *
Frêne de Pennsylvanie	(Fraxinus pennsylvanicum) *
Frêne pubescens	(Fraxinus tomentosa) *
Orme résistant à la graphiose	(Ulmus resista) – variété européenne
Marronnier	(Aesculus hippocastanea)
Micocoulier	(Celtis australis)
Platanes	(Platanus x acerifolia) (Platanus orientalis)
Tilleul à petites feuilles	(Tilia cordata)

Arbres à moyen développement :

Frêne à fleur	(Fraxinus ornus)
Erable champêtre	(Acer campestre)
Charme commun	(Carpinus betulus) – variété marcescente (qui garde ses feuilles)
Merisier commun	(Prunus avium) et variété stérile (Prunus avium « plena »)
Cerisier à fleurs Sunset Blvd	(Prunus Sunset Boulevard) *
Noyer	(Juglans regia)

Arbres à petit développement :

Lilas des Indes	(Lagerstroemia indica)
Poirier à feuilles en cœur	(Pyrus cordata)
Poirier d'ornement	(Pyrus calleryana « Chanticleer ») et (Pyrus calleryana « Capitol ») variétés stériles (ne produit pas de fruits / ornementation d'espaces publics)
Pommier	(Malus domestica)
Pommiers à fleurs	(Malus denborei « Evelyn », Malus tschonoskii) *
Arbre à miel	(Enodia danielli) *
Frêne mariesi	(fraxinus mariesi) *

L'effet d'alignement est obtenu par la plantation de sujets végétaux à une distance, la plus homogène possible les uns des autres. Une seule essence (deux au plus), par séquence de voie ou place permet d'obtenir la lisibilité et l'homogénéité de l'espace public. Ces principes seront retenus lors de la création d'alignements.

Lors de la végétalisation des voies ou chemins accessibles aux véhicules, les premières ramifications des arbres seront établies à une hauteur entre 3,20 de 3,50 mètres selon l'importance de la desserte.

La plantation de conifères dans le cas des haies champêtres est à proscrire.

Dans le cas d'alignements existants, lors de coupes ou remplacement, les nouveaux sujets seront choisis dans les listes ci-dessus.

Végétaliser les berges et zones humides

Outre le rôle signal que jouent les plantations des berges et zones humides (dites plantations ripicoles, ou ripisylve), les végétaux à fort développement racinaire jouent un rôle important dans la stabilité et pérennité des berges.

De manière générale, les plantations ripicoles existantes seront entretenues ou reconstituées.

Afin d'obtenir un effet naturel lors des nouvelles plantations, les essences seront associées par groupements à raison d'au moins deux essences d'arbres et trois essences d'arbustes à sélectionner dans la liste ci dessous.

Arbres :

Erable sycomore	(Acer pseudoplatanus)
Aulne glutineux	(Alnus glutinosa)
Frêne commun	(Fraxinus excelsior)
Merisier	(Prunus avium)
Chêne pédonculé	(Quercus robur)
	variété marcessante (qui garde ses feuilles en hiver)
Saule blanc	(Salix alba)
Orme résistant à la graphiose	(Ulmus resista)
	variété européenne

Arbustes :

Cornouiller sanguin	(cornus sanguinea)
Charme	(Carpinus betulus)
Noisetier commun	(Corylus avellana)
Fusain d'Europe	(Euonymus europaeus)
Sureau Noir	(Sambucus nigra)
Saule à oreillettes	(Salix)
Saule marsault	(Salix caprea)
Saule cendré	(Salix cinerea)
Saule pourpre	(Salix purpurea)
Saule des vanniers	(Salix viminalis)
Viorne aubier	(Viburnum opulus)

Entretien ou Créer des Haies champêtres et boisées

Les végétaux permettant de structurer les limites de propriété, les bordures des chemins ruraux ou traiter une limite de propriété dans un paysage à dominante rurale sont :

Arbres à grand et moyen développement :

Aulne à feuilles en coeur	(<i>Alnus cordata</i>)
Alisier torminal	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Châtaigner	(<i>Castanea sativa</i>)
Charme commun	(<i>Carpinus betulus</i>) – variété marcessante
Chêne chevelu	(<i>Quercus cerris</i>) – variété marcessante
Chêne pédonculé	(<i>Quercus robur</i>) – variété marcessante
Chêne rouvre	(<i>Quercus sessiliflora</i>)
Cormier	(<i>Sorbus domestica</i>)
Erable champêtre	(<i>Acer campestre</i>)
Frêne oxyphylle	(<i>Fraxinus oxyphilla</i>)
Frêne commun	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Merisier	(<i>Prunus avium</i>)
Noyer commun	(<i>Juglans regia</i>)
Orme résistant à la graphiose	(<i>Ulmus resista</i>) variété européenne
Tilleul à petites feuilles	(<i>Tilia cordata</i>)
Tilleul à grandes feuilles	(<i>Tilia platyphyllos</i>)

Petits Arbres et Grands Arbustes :

Amélanchier	(<i>Amelanchier ovalis</i> ou <i>vulgaris</i>)
Aubépine à un style	(<i>Crataegus monogyna</i>) (variété résistante au feu bactérien)
Aubépine épineuse	(<i>Crataegus oxycantha</i>) (variété résistante au feu bactérien)
Cerisier Sainte-Lucie	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Chêne vert	(<i>Quercus ilex</i>) – variété persistante
Erable de Montpellier	(<i>Acer monspessulanum</i>)
Fusain olaterre	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Houx	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Lilas sauvage	(<i>Syringa vulgaris</i>)
Noisetier commun	(<i>Corylus avellana</i>)
Pommier commun	(<i>Malus domestica</i>)
Poirier sauvage	(<i>Pyrus communis</i>)
Sureau noir	(<i>Sambucus nigra</i>)
Troène commun	(<i>Ligustrum vulgare</i>)

Petits Arbustes :

Buis	(<i>Buxus sempervirens</i>) – variété persistante
Cornouiller sanguin	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Cornouiller mâle	(<i>Cornus mas</i>)
Fusain d'Europe	(<i>Euonymus europaea</i>) – variété persistante
Groseille à maquereau	(<i>Ribes uva-crispa</i>)
Laurier noble	(<i>Laurus nobilis</i>)
Prunellier	(<i>Prunus spinosa</i>)
Saules autochtones	(<i>Salix viminalis</i> , <i>caprea</i>)
Viorne tin	(<i>Viburnum tinus</i>)
Viorne aubier	(<i>Viburnum opulus</i>)

La plantation des arbres à grand et moyen développement sera réalisée à raison d'un sujet tous les 20 mètres minimum, pour conserver à la haie un effet naturel, une plantation à intervalles réguliers n'est pas imposée.

La plantation de conifères dans le cas des haies champêtres est à proscrire.

Dans le cas de haies existantes, à l'occasion de coupes ou remplacement, les nouveaux sujets seront choisis dans les listes ci-dessus.

Créer des Haies ornementales autour des habitations

En tenant compte de la réglementation en vigueur pour la plantation des végétaux le long des limites de propriété, les haies ornementales seront réalisées en sélectionnant dans les listes suivantes :
Les végétaux repérés par le signe (!) sont à limiter à quelques individus du fait de leur comportement parfois invasif.

Petits arbres et grands arbustes:

Arbre au papillon (!)	(Buddleja davidii)
Cerisier ornemental	(Prunus cerasifera)
Cerisier Sainte-Lucie	(Prunus mahaleb)
Chêne commun	(Quercus robur ou pedunculata)
Chêne vert	(Quercus ilex) – variété persistante
Figuier commun	(Ficus carica)
Lilas sauvage	(Syringa vulgaris)
Lilas villosa	(Syringa villosa)
Laurier tin	(Viburnum tinus) – variété persistante
Néflier	(Mespilus germanica)
Noisetier commun	(Corylus avellana)
Noisetier de sorcière	(Hamamelis mollis)
Pommier sauvage	(Malus sylvestris)
Poirier d'ornement	(Pyrus calleryana « Chanticleer ») – variété stérile (ne produit pas de fruits / ornementation)
Poirier à feuilles en cœur	(Pyrus cordata)
Poirier commun	(Pyrus communis)
Saules	(Salix viminalis, caprea....)
Sureau noir	(Sambucus nigra)
Troène commun	(Ligustrum vulgare) – variété persistante
Troène de Californie	(ovalifolium) – variété persistante
Troène de Chine	(ligustrum sinense) – variété semi-persistante

Petits arbustes:

Abélia	(Abelia grandiflora)
Aubépine	(Crataegus monogyna)
Buis	(Buxus sempervirens) – variété persistante
Berberis sp	(Berberis wilsoniae, Berberis julianiae, Berberis thunbergii vert)
Cotoneaster	(Cotoneaster lacteus) – variété persistante
Cotoneaster franchetii	(Cotoneaster franchetii) – variété persistante
Cornouillers	(Cornus sanguinea, alba, mas.....)
Charme commun	(Carpinus betulus) – variété marcescente mélée ou sous forme de Charmille (Carpinus betulus)
Deutzia	(Deutzia scarba ou gracilis)
Fusain d'Europe	(Euonymus europaea) – variété persistante
Fusain du Japon	(Euonymus japonicus) – variété persistante
Lilas sauvage	(Syringa vulgaris)
Lilas d'Inde	(Lagestroemia indica)
Groseiller commun	(Ribes rubrum)
Groseiller à fleurs	(Ribes sanguineum)
Houx	(Ilex aquifolium)
Mahonia à feuilles de houx	(Mahonia aquifolium)
Photinia	(Photinia fraseri « Red Robin »)
Prunellier	(Prunus spinosa)
Spirée	(Spirea x Vanhouttei, arguta.....)
Seringat	(Philadelphus coronarius)
Viorne lantane	(Viburnum lantana)
Viorne 'Boule de Neige'	(Viburnum opulus)
Wegelia	(Weigela)

Les essences seront panachées à raison d'au moins trois essences à sélectionner deux les 2 listes ci-dessus.

Pour obtenir un effet écran efficace tout au long de l'année et garantir, si besoin, l'intimité des propriétés, on pourra utiliser une proportion de 2/3 d'essences persistantes ou marcescentes (plantes caduques mais gardant leur feuillage jusqu'à l'année suivante) sélectionnées dans les deux listes ci-dessus.

La plantation de conifères est à proscrire pour les haies, sauf cas particulier soumis à approbation du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Dans le cas de haies existantes, à l'occasion de coupes ou remplacement, les nouveaux sujets seront choisis dans les listes ci-dessus.

Créer une ambiance de Verger

Arbres fruitiers moyens ou petits :

Abricotier, Cerisier, Prunier, Pommier, Poirier, Pêcher, Noisetier, Noyer, Figuier, Néflier, Groseiller, etc...

Le verger se caractérise par des plantations en mode groupé en privilégiant des espacements réguliers entre arbres (trame de 5 à 10 mètres).

Entretien ou compléter les plantations d'un parc

Grands arbres (peuplement dominant) :

Chêne commun	(Quercus robur ou pedunculata)
Chêne des marais	(Quercus palustris)
Chêne rouge	(Quercus rubra)
Chêne vert	(Quercus ilex)
Erables européens	(Acer sp.)

Grands arbres (peuplement secondaire non dominant – utilisation parcimonieuse) :

Chêne d'Amérique
Ou toute autre variété de chênes

Cèdre	(Cedrus atlantica ou Cedrus libanii)
Pin parasol	(Pinus pinea)
Séquoia	(Sequoia sempervirens)
Cephalotaxus	(Cephalotaxus fortunei)
Cyprès chauve	(Taxodium distichum en bord de plan d'eau)
If	(Taxus baccata)
Ou toute autre variété de conifères	

Tulipier de Virginie	(Liriodendron tulipifera)
Arbre aux 40 écus	(Ginkgo Biloba)
Paulownia	
Hêtre	(Fagus sylvatica)
Erables d'Amérique	(Acer sp.)
Frênes européens ou d'Amérique du Nord	(Fraxinus sp.)
Magnolia	(Magnolia grandiflora)
Charme	(Carpinus betulus)
Bouleau	(Betula verrucosa)
Tilleul	(Tilia platyphyllos)
Palmier de Chine	(Trachicarpus fortunei)

... ou toute autre variété de feuillus à grand développement, et toute essence exotique typique des parcs créés aux XVIII et XIX siècles.

La plantation de grands sujets développés en cépées (2 à 7 troncs) peut être envisagée ponctuellement.