

0. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

0.1 CADRE LÉGISLATIF

Les prescriptions établies par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de Saint-Palais-sur-Mer s'appliquent dans le cadre de la législation relative :

- Aux Monuments Historiques (articles L.621-1 à L.621-34 du Code du Patrimoine).
- Aux Sites Inscrits et Classés (articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'Environnement et article L.630-1 du Code du Patrimoine).
- Aux ZPPAUP (articles L.642-1 à L.642-7 du Code du Patrimoine).

0.2 CHAMP D'APPLICATION DE LA ZPPAUP

Les limites de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Saint-Palais-sur-Mer sont définies aux documents graphiques au 1/2000^e.

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble de ce périmètre ainsi défini.

0.3 ZPPAUP, MH ET SITES

« Les effets de la servitude des abords de Monuments Historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 ne sont pas applicables dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre de la ZPPAUP ou qu'une partie des abords d'un Monument Historique, même si celui-ci n'est pas compris dans le périmètre de la ZPPAUP, sont inclus dans la ZPPAUP ».

« Les immeubles inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisations de travaux ». (Articles L.642-5 et L.642-6 du code du patrimoine)

Cette disposition s'applique aux édifices dont la liste suit :

Immeubles inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques :

- Les restes de l'ancienne église romane (le vieux clocher).

Les effets de la servitude des sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 (article L.341-1 du code de l'environnement) sont suspendus. Les zones de protection du titre III instituées par cette même loi continuent à produire leur effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des ZPPAUP. En revanche, les sites classés conservent leur propre régime d'autorisation de travaux.

0.4 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La ZPPAUP n'apporte pas de modification aux textes en vigueur en matière de protection du patrimoine archéologique et en particulier aux obligations de déclaration qu'ils prévoient.

Rappel de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

En application de l'article 1^{er} du décret 86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

La loi du 27 septembre 1941 qui impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la Commune qui avertit le Préfet, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie.

La loi du n°80-532 du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à « la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique ».

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Conformément au titre II du livre V du Code du Patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde par l'étude scientifique ».

0.5 CAMPINGS

Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping

et de caravanage sont interdits dans les ZPPAUP. Des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

0.6 ZPPAUP ET PLU

« La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique ; elle doit, à ce titre, être annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) ». (Articles L.126-1 et R.126-1 à 3 du code de l'urbanisme)

En ce sens, les dispositions de la ZPPAUP prévalent sur celles édictées par le PLU en vigueur en cas de contradiction entre les deux documents.

Le POS est en cours de révision pour être transformé en PLU. Toute modification ou révision de ce PLU, ultérieure à l'approbation de la ZPPAUP devra tenir compte des dispositions de celle-ci.

Les immeubles de qualité et les trames végétales ont fait l'objet d'approches croisées entre le PLU et la ZPPAUP. Les éléments qui ne sont pas inclus dans le périmètre de la ZPPAUP se retrouvent dans le PLU.

0.7 PUBLICITÉ – ENSEIGNES

« Toute publicité est interdite dans les ZPPAUP sauf institution d'un règlement local de publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte (Z.P.R.) élaborée sous la conduite du Maire.

Quant aux enseignes, elles sont soumises à l'autorisation du Maire après avis de l'Architecte des Bâtiments de France au titre du code de l'environnement ». (Articles L.581-1 à L.581-45 du livre 8, chapitre unique, du code de l'environnement)

0.8 AUTORISATION DE TRAVAUX

« Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à autorisation spéciale selon les dispositions du code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le Maire lorsque le Plan Local d'Urbanisme est approuvé (sinon par le préfet), près avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ». (Article L.642-3 du code du patrimoine, articles R.421-38-6 et R.430-13 du code de l'urbanisme)

0.9 CONTROLE DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

La circulaire n°85-45 du 1^{er} juillet 1985 précise les conditions dans lesquelles s'exerce le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre d'une ZPPAUP.

« Une fois la zone de protection créée, les prescriptions qu'elle contient s'imposent aussi bien à l'Architecte des Bâtiments de France qu'au Maire et à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations. L'Architecte des Bâtiments de France conserve un pouvoir d'appréciation, mais celui-ci s'exerce en référence aux règles du jeu connues de tous qui lui permettent de justifier son avis conforme. ».

0.10 CONTESTATIONS – LITIGES

« En cas de désaccord du Maire ou de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou encore du pétitionnaires avec l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France (dans un délai d'un mois à compter de la réception de l'avis émis par l'ABF pour le Maire ou l'autorité compétente, de deux mois pour le pétitionnaire à compter de la notification de refus de permis de construire), le préfet de région émet, après consultation de la commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS), un avis qui se substitue à celui de l'Architecte des Bâtiments de France. Le préfet se prononce dans un délai de trois mois à compter de sa saisine sauf si le dossier a, dans ce délai, été évoqué par le ministre chargé de la culture. Dans ce cas, le permis ne peut être délivré qu'avec l'accord exprès de ce dernier. A défaut, de réponse dans ce délai, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est confirmé » (Article L.642-3 du code du patrimoine, II du R.421-38-6 du code de l'urbanisme)

0.11 PRESCRIPTION GÉNÉRALE

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (Article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

0.12 REGLES LIEES A L'INVENTAIRE

A l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP, sont repérés des éléments du patrimoine faisant l'objet de prescriptions particulières.

Ces éléments sont repérés aux « Documents graphiques » au 1/2000°.

Ces éléments de patrimoine identifiés sont les suivants :

- Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques
- Immeubles remarquables
- Immeuble balnéaires de qualité
- Immeubles traditionnels
- Immeubles de style moderne de qualité
- Immeubles de faible intérêt ou non répertoriés
- Espaces publics, privés et naturels remarquables

Les prescriptions s'appliquant à ces immeubles sont précisées au chapitre 1 « règles liées à l'inventaire ».

0.13 REGLES SUPPLEMENTAIRES CONCERNANT LES DIFFERENTS SECTEURS

A l'intérieur des limites de la ZPPAUP, sont définis des secteurs qui font l'objet de prescriptions particulières.

La délimitation des secteurs est représentée au plan général de la ZPPAUP au 1/15 000°.

Ces secteurs sont les suivants :

- 1- Le Centre Ville
- 2- Le secteur balnéaire
- 3- Les Entrées de ville
- 4- Courlay
- 5- Les Espaces Naturels

0.14 PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES ET ADAPTATIONS NECESSAIRES

Des adaptations aux prescriptions pourront être admises ou imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte de la particularité d'un projet et de son environnement notamment pour des raisons d'ordre historique, architectural, urbain, monumental, esthétique, technique,....

En particulier, ces adaptations nécessaires et prescriptions supplémentaires pourront être apportées dans le cas d'ouvrages publics exceptionnels par leur usage et/ou leur rôle symbolique dans la Ville ou dans le cas de projets d'ensemble portant sur un îlot, ou une partie significative d'un îlot.

0.15 CONSTITUTION DES DOSSIERS DE DEMANDE D'AUTORISATION

Les dossiers de demande d'autorisation doivent permettre aux autorités compétentes en matière de permis de construire ainsi qu'à l'Architecte des Bâtiments de France de juger de l'impact sur le paysage des modifications projetées.

Dans le cas d'une intervention sur un édifice existant et suivant l'intérêt de l'immeuble faisant l'objet des travaux, il peut être recommandé au pétitionnaire de réaliser une monographie historique de l'immeuble à partir des sources existantes (Archives municipales et départementales, etc...).

0.16 ESPACES PUBLICS

L'aménagement des espaces publics situés dans le périmètre de la ZPPAUP est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les réseaux téléphoniques, électriques, câbles vidéo seront aménagés en souterrain ou le long des façades. Les traversées de voies seront réalisées dans la mesure du possible en souterrain.

Le mobilier urbain (cabines téléphoniques, containers de réputation, arrêts de bus,...) devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et respecter les caractéristiques des lieux dans lesquels ils s'inscrivent. En particulier, il ne devra pas créer d'effet perturbant de masque sur les constructions environnantes.