

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb

11

11 – PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Quelques détails mal conçus peuvent venir gâcher les plus belles et les plus respectueuses réalisations sur le patrimoine. Antennes, paraboles, publicités, branchements, réseaux, ... et autres petits éléments sont essentiels pour la qualité du paysage urbain.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Dissimuler les réseaux, armoires, coffres, bornes, ...

Recommandations :

Ils sont à enterrer, encastrer ou à dissimuler dans la composition de l'édifice existant (niche, redent, ...). En cas d'encastrement la modénature et les décors de façades doivent être conservés. En aucun cas ils ne feront saillie sur le domaine public. Les diverses plaques en sol (égout, eaux, PTT...) devront s'inscrire dans le calepinage des revêtements de sol.

limiter la publicité en centre patrimonial.

Recommandations :

Publicité et pré enseigne : la publicité, non municipale et non liée à l'activité commerciale immédiate du bâtiment, est interdite. Pour les enseignes vitrines, se référer au chapitre 7 précédent.

Dissimuler les antennes, paraboles et autres panneaux qui ne doivent pas être visibles de la rue ni en toiture.

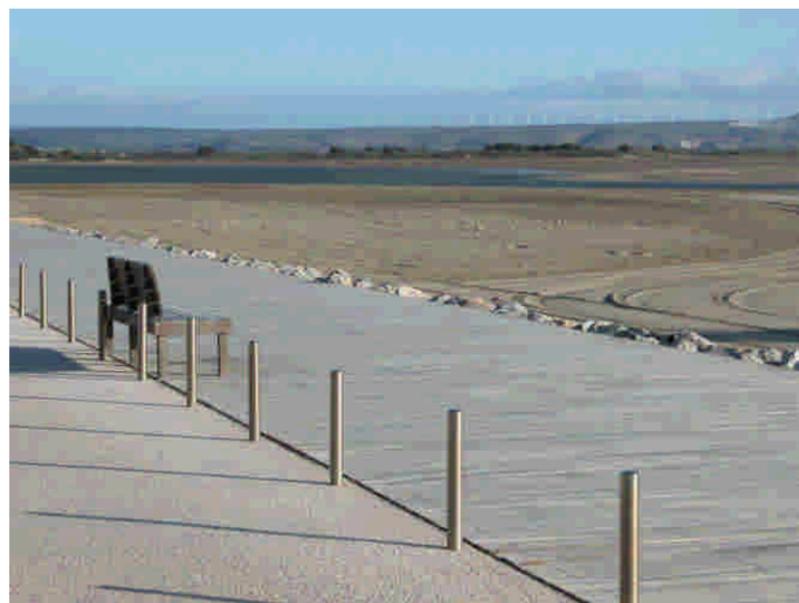
Recommandations :

Possibilité d'installer ces éléments en combles, dans les jardins ou sur une cour interne non visible de l'extérieur de la propriété.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb
9 suite



9 – ESPACES NON BATIS PRIVATIFS suite

Multiplier les essences différentes.

Recommandations

Les jardins existants montrent que s'adaptent, dans ce climat particulier de la Franqui, tous types d'essences allant du Sud Méditerranéen au Nord de la France.

Préférer les clôtures végétales sous forme de haie vive.

Recommandations

Cette clôture pourra être doublée par une clôture grillagée à maille verticale de couleur laquée grise et ne dépassant au total pas 1m50 côté voirie (en cas de soutènement par rapport au terrain naturel en place avant travaux, ce 1m50 pourra être placé en dessus du mur, l'ensemble ne pouvant dépasser 2m depuis la voirie.

Jouer sur les éléments de transition entre végétale et bâti (petites terrasses plantées, pergolas, ...).

Mettre en place un revêtement de piscine de teinte ocre, verte ou grise.

Eviter les surfaces réfléchissantes visibles depuis la rue.

10 – ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

Les voiries ne sont pas très caractéristiques et doivent être un support à végétation luxuriante. A l'inverse, le bord de plage a reçu un aménagement à base de bois très en rapport avec l'image qui doit être prolongée et éventuellement renforcée sur les rues y menant.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Planter les voies publiques et abords en essence arbustive et si possible en pin (intégration à la silhouette d'ensemble).

Recommandations:

Le pin est un arbre dangereux pour la stabilité de la couche supérieure des voiries. Il faut donc privilégier son implantation quand un peu de surface est disponible aux abords de l'espace public et le contraindre par un busage du premier mètre.

Planter aux abords des plages des essences plus « exotiques » (type palmier, ...).

Multiplier les arbustes à fleurs de toutes essences.

Créer des sols en bois rappelant les aménagements de bord de plage.

Créer un mobilier urbain rappelant le caractère balnéaire de la station.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb

8 et 9

8 – COMMERCES

ORIENTATION

Les commerces étant dans la partie ancienne de la Franqui, placée proche du rivage, il est important que leur traitement soit d'une part en liaison avec le bâti où il se trouve, d'autre part en harmonie avec les aménagements réalisés sur le quai.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Prendre en compte les rythmes et alignements de la façade pour créer des baies vitrées commerciales intégrées à la composition générale du bâti.

Traiter les terrasses et avancées éventuelles avec des matériaux évocateurs du milieu marin (toile, bois, ...).

Recommandations

En cas de co-visibilité avec les aménagements bois créés sur les quais, prévoir des traitements s'harmonisant avec ceux-ci (même bois, alignements similaires, éclairage, ...).

Dissimuler les coffres (volets ou grilles).

Limiter les enseignes à une unité par vitrine commerciale et les drapeaux à une unité par commerce.

9 – ESPACES NON BATIS PRIVATIFS

ORIENTATION

Contrairement au village (ZPIa), ces espaces sont à la Franqui essentiels à la conservation de l'ambiance si particulière qui fait une part importante de l'originalité de la station.

Il faut donc préserver, planter, entretenir et voir, depuis l'extérieur, ces espaces à la végétation riche et variée.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Préserver les percées visuelles des parties « hautes » vers la mer, la plage et l'étang.

Les espaces plantés doivent représenter une surface minimum de 30% de la parcelle.



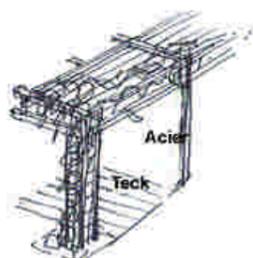
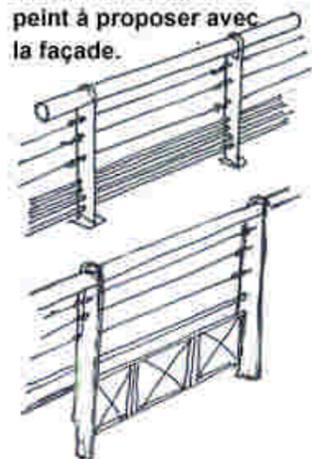
CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb
6 et 7



Garde-corps en acier
peint à proposer avec
la façade.



Des pergolas et autres éléments
de liaison entre bâti et jardin.

6 – MENUISERIES

ORIENTATION

Ici aussi un parti franc en évitant les rideaux roulants extérieurs toujours très tristes quand ils sont fermés.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Utiliser des menuiseries en bois posées en feuillure dans les bâtiments en pierre.

Utiliser, éventuellement, des menuiseries en acier si le parti de façade s'accorde avec ce matériau.

Recommandations :

L'acier peut être remplacé par de l'aluminium en cas de baie coulissante à condition que celui-ci présente un profil à angle droit (bord carré) semblable à un tube acier.

Eviter les menuiseries PVC sur bâtiments anciens.

Interdire les menuiseries PVC en volets battants ou coulissants.

En cas de volet bois, se reporter à la réglementation ZPIa (volet à lame simplement ferré sans Z).

7 – SERRURERIES ET FERRONNERIES

ORIENTATION

La serrurerie présente un intérêt tout particulier à la Franqui où elle peut être utilisée pour évoquer le caractère « bateau » ou « marin » et surtout où elle permet de lier l'architecture bâtie et le végétal du jardin.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Conservier et restaurer les pièces métalliques existantes et remplacer les plus altérées à l'identique de l'état d'origine.

Créer des garde-corps métalliques (acier) ou parti volontaire pouvant éventuellement rappeler le milieu maritime.

Créer des éléments métalliques (type pergola ou autres) liant la façade à son environnement végétal et étudiés en harmonie avec le rythme et les proportions de façade.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb
4 et 5

4 – PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

Donner des orientations de percements et façades pour une volonté maximum d'originalité est difficile.

Sortir de la banalité de la production bâtie doit rester la règle.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Privilégier les « partis » de percement et de rythme de façade volontaire en rapport avec la volumétrie générale.

Eviter les alignements de balcons identiques ou de terrasses similaires.

Recommandations :

A l'inverse des balcons ou terrasses traités en élément de décor et soulignant le caractère individuel du bâtiment sont à rechercher (voir croquis ci-contre).

Souligner avec la partie de façade, le caractère spécifique du lieu.

Recommandations :

Dans les parties proches de l'eau, souligner le caractère maritime ; dans les parties boisées, le matériau naturel, développer la relation avec le végétal, ...

Composer pour les rénovations les façades en fonction de la typologie d'origine du bâti.

Recommandations :

Une analyse de l'existant doit faire ressortir la typologie d'origine du bâti et s'il présente une originalité intéressante, doit renforcer ce parti.

5 – PAREMENTS

ORIENTATION

Si l'originalité est de mise, une certaine technicité est nécessaire. Conforme à la ZPIa pour les murs en pierre (restauration) et avec une qualité de fini indispensable pour les autres.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

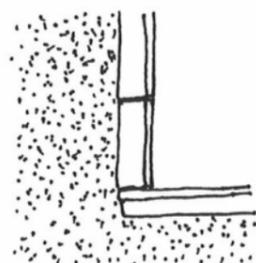
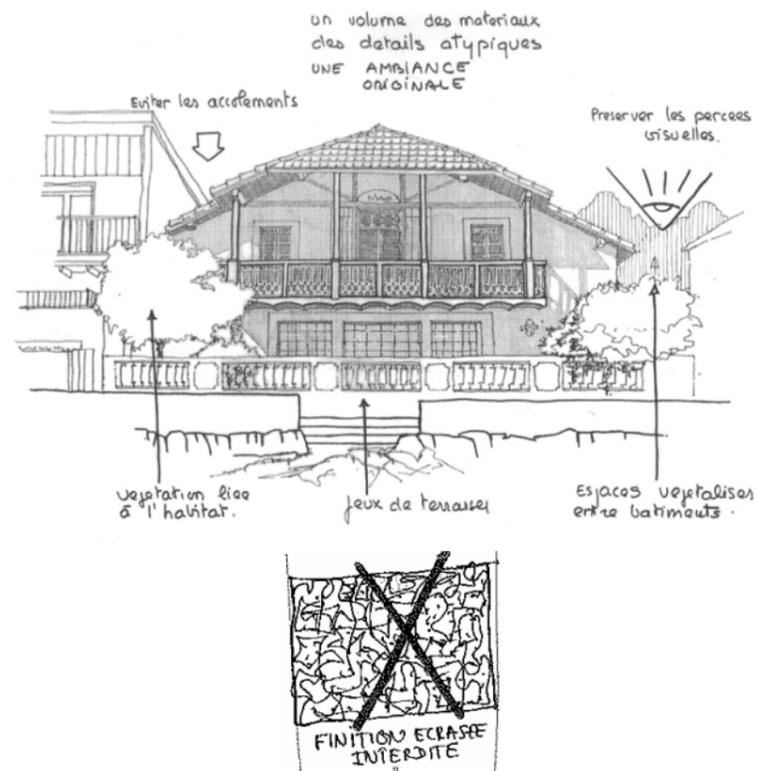
Il pourrait vous être demandé :

Réaliser les enduits en relation avec le parti de façade et écartant tout enduit écrasé.

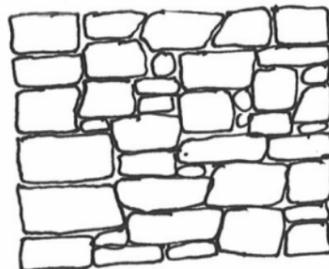
Réaliser, sur les bâtiments anciens montés en pierre, des enduits conformes à ceux décrits pour le village (ZP1a).

Privilégier les parements évocateurs de marine (bois par exemple).

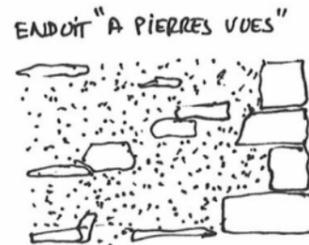
Jouer sur le végétal (plantes grimpantes, pergolas, ...).



ENDUIT ET ENCADREMENTS.



MACONNERIE A JOINT SEC



ENDUIT "A PIERRES VUES"

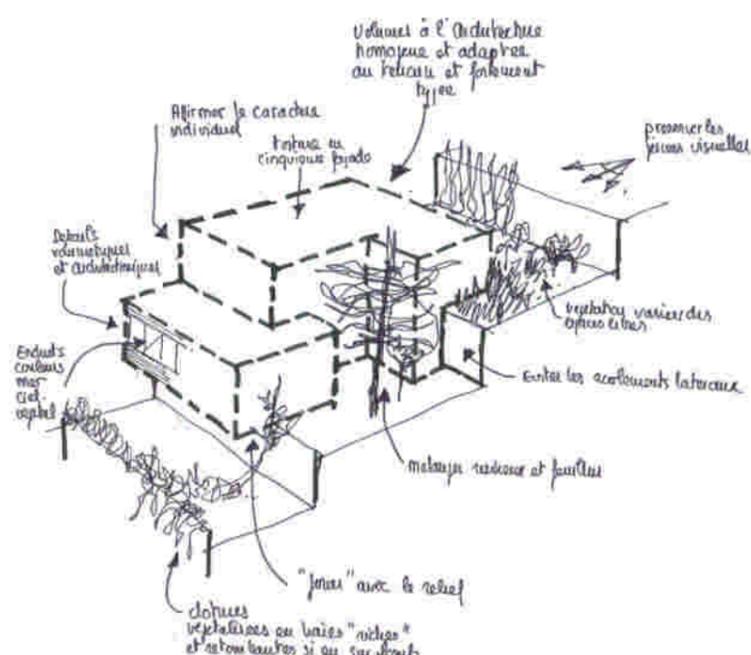


MACONNERIE JOINTOYEE

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb
2 suite et 3



2 – VOLUMETRIE GENERALE suite

Prendre un parti de volumétrie clair.

Recommandations

Aucun « style », aucune « originalité » n'est par principe interdit à condition qu'il soit franc et ne soit pas le résultat de multiples volontés sans ligne directrice claire.

Conservier une échelle individuelle.

Recommandations

L'échelle individuelle veut dire d'éviter les façades trop « collectives », les volumes massifs, ... au profit d'éléments plus inspirés des « villas » de toutes époques.

3 – COUVERTURE

ORIENTATION

Du fait de la forte pente, les toitures sont très visibles et cette « cinquième façade » prend ici pour le voisinage, une importance essentielle.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Considérer la toiture comme une façade sensible.

Recommandations

La toiture et son traitement doivent figurer sur le permis avec autant de détails qu'une façade.

Eviter tout réseau apparent en toiture.

Eviter les « excroissances trop réduites ».

Traiter la surface des toitures plates en végétalisation ou en terrasse accessible (carrelage non réfléchissant, bois, pierre, ...).

Recommandations

Il est également possible d'y trouver un « habillage » correspondant au traitement des façades, exemple : bardage bois pour les façades en bois.

Utiliser les cheminées, souches et aérations pour affirmer la partie de toiture.

Recommandations

En cas de toitures tuiles traditionnelles, crépir ces éléments de la même façon que les façades.

Dissimuler les antennes, paraboles et panneaux divers qui ne doivent pas apparaître comme des « excroissances » de toitures.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb

1 et 2



1 – IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

La Franqui n'a pas de règle précise, ... c'est son charme. Néanmoins, on doit privilégier le caractère « villas » en favorisant les maisons ou petits immeubles dégagant de tous côtés des jardins à la végétation luxuriante. Ces implantations discontinues préservent les vues plongeantes vers la mer.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Selon la situation particulière de la parcelle concernée dans son quartier et par rapport aux voiries, il pourrait vous être demandé :

Eloigner au maximum la construction des limites parcellaires.

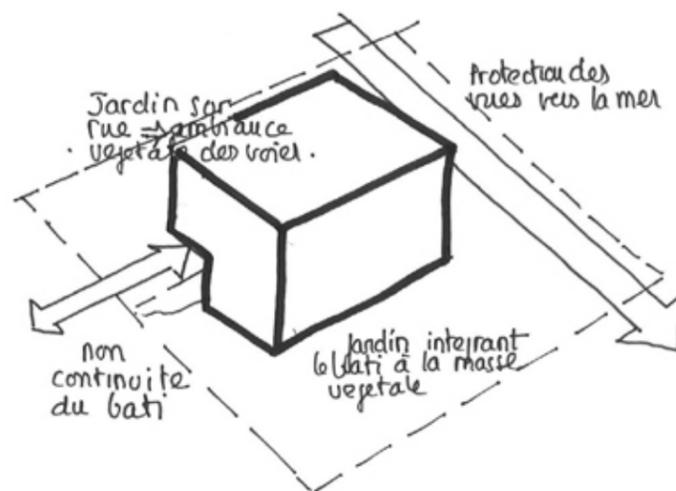
Recommandations

Il est nécessaire de conserver entre les bâtis ainsi qu'entre bâti et la rue, une dimension permettant de vraies plantations (4m).

Limiter l'emprise bâtie et minéralisée.

Recommandations

Emprise bâtie maximum 30%, espaces verts minimum 30%.



2 – VOLUMETRIE GENERALE

ORIENTATION

Pas de règle si ce n'est l'originalité et la « lisibilité » du bâti architectural. Eviter les volumes complexes dans volonté marquée ou présentant plusieurs partis différents.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Il pourrait vous être demandé :

Composer les volumes en fonctions du terrain.

Recommandation

Le parti d'adaptation au terrain doit être « franc », on peut le suivre (maison en escalier) ou s'en dégager (maison sur pilotis), mais dans la conception le rôle de la fenêtre est essentiel.

Eviter les « accollements » contradictoires.

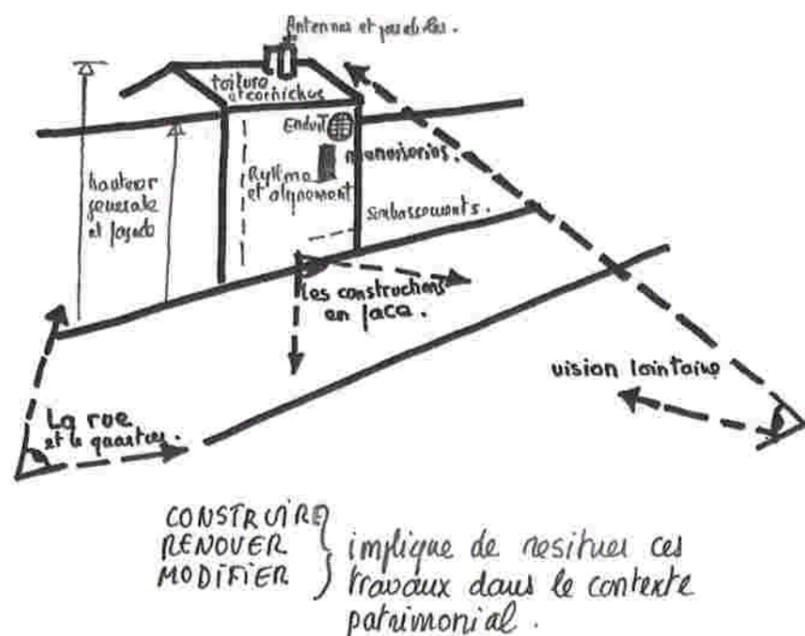
Recommandation

Entre deux parcelles ou sur une même parcelle éviter les toitures en pentes opposées.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

BATI EN CENTRE ANCIEN

ZPIb



GENERALITES

Caractère général de la zone et objectifs :

La ZPI se caractérise par la présence majoritaire du bâti ancien. Elle est assez homogène (ZPIa : le village) mais varie suivant l'époque de la construction (ZPIb : la Franqui).

Les enjeux patrimoniaux majeurs qui s'y appliquent sont ceux du paysage pour la silhouette générale, mais surtout ceux de l'urbanisme pour l'homogénéité du tissu urbain et ceux de l'architecture pour le contexte et les éléments constituant du bâti.

Le secteur Z.P.I. est donc divisé en deux zones très différentes : l'une assez « classique », l'autre plus originale et délicate. Sur ce secteur il convient de respecter les règles classiques édictées dans le P.L.U., d'isolation acoustique, de prise en compte des risques d'inondation et d'éboulement, etc...

Rappels réglementaires sur cette zone :

Toute modification apportée à l'aspect extérieur d'un immeuble nu ou bâti est soumise à autorisation et, à ce titre, doit faire l'objet d'une « analyse patrimoniale » (croquis ci-contre) :

Pour toute demande d'autorisation, on fournira, au minimum :

1. Situer l'existant dans son environnement (plan cadastral, photos et croquis).
2. Réunir les documents qui informent sur la connaissance de l'existant.
3. Observer et analyser l'existant (époque, constitution, détails, ...).
4. Expliquer le programme de travaux.
5. Exprimer les propositions (visualisation générale, mise en site, plans et détails, ...).

- Ü Dans cette zone particulièrement sensible, toute démolition, quelle que soit son importance, est soumise à autorisation.
- Ü Le caractère urbain de cette zone étant très accentué, il faudra toujours prendre en compte l'espace public comme prioritaire ainsi que les éléments constituant les principales valeurs patrimoniales (homogénéité du bâti, vues depuis l'extérieur, vues sur l'extérieur, ...).
- Ü Certaines démolitions pourront être interdites (parcelles référencées en noir ou en rouge) d'autres, seront laissées à l'appréciation de l'architecte des bâtiments de France, en fonction du projet envisagé (parcelles référencées en bleu).
- Ü Certaines parcelles doivent faire l'objet de demandes précises de « curetage » ou de « retraitement », référencées en jaune ou en vert sur la carte de repérage de l'état du relevé du bâti.