

Envoyé en préfecture le 30/04/2024

Reçu en préfecture le 30/04/2024

Publié le 30/04/2024

ID : 081-218101632-20240410-2024_DEL36-DE



Commune de Mazamet
TARN

~

Site Patrimonial Remarquable
**AVAP - Aire de Valorisation de l'Architecture
et du Patrimoine de Mazamet**



RÉGLEMENT

Document soumis à enquête publique

Table des matières

TITRE 1.....	6
DISPOSITIONS GENERALES.....	6
1. FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE L'AVAP	7
1.1 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP	7
1.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER DE L'AVAP	8
1.3 EFFET DE LA SERVITUDE	8
1.4 REGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME	10
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE MAZAMET.....	13
2.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'AVAP SUR LE TERRITOIRE ET DIVISION EN SECTEURS	13
2.2 LES SECTEURS ET LEURS CARACTERISTIQUES.....	14
2.3 PLAN DES SECTEURS DE L'AVAP	16
2.4 TYPES DE PRESCRIPTIONS - CATEGORIES ET PROTECTIONS.....	18
2.5 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT.....	21
TITRE 2.....	22
APPLICATION DE LA LEGENDE GRAPHIQUE.....	22
RÈGLES GÉNÉRALES COMMUNES À TOUS LES SECTEURS.....	22
1. LE PATRIMOINE BÂTI	24
1.1 EDIFICES REMARQUABLES (catégorie 1).....	24
1.2 EDIFICES D'INTERET (catégorie 2).....	25
1.3 EDIFICES D'ACCOMPAGNEMENT OU CONSTITUTIF DE L'ENSEMBLE URBAIN (catégorie 3) ...	27
1.4 EDIFICES NON REPERES COMME PATRIMOINE ARCHITECTURAL	28
1.5 EDIFICES OU ELEMENTS DEQUALIFIANTS.....	29
1.6 ELEMENTS PARTICULIERS REMARQUABLES	29
1.7 SEQUENCE OU ORDONNANCEMENT URBAIN A PRESERVER	30
1.8 ENSEMBLE ARCHITECTURAL A PRESERVER	31
2. LE PATRIMOINE NON-BÂTI.....	32
2.1 ESPACES PUBLICS URBAINS, PASSAGES PUBLICS OU PRIVES PROTEGES	32
2.2 PARCS, SQUARE, JARDIN D'ACCOMPAGNEMENT OU BOISEMENT PROTEGE	33
2.3 LES JARDINS DOMESTIQUES, POTAGERS OU D'AGREMENTS, ENCLOS OU ESPACES VEGETALISES A PRESERVER OU A CREER.....	34
2.4 LES ARBRES, GROUPEMENTS D'ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES.	35
2.5 PANORAMAS OU PERSPECTIVES A PRESERVER.....	36

TITRE 3.....	37
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR SECTEURS.....	37
RÈGLES SECTORIELLES CONCERNANT L'URBANISME, LES PAYSAGES ET LES CONSTRUCTIONS NEUVES.....	37
1. SECTEUR CENTRE ANCIEN (SPU.1A).....	38
1.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE ANCIEN	39
1.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN.....	39
1.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	43
1.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS.....	44
1.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	48
2. SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS (SPU.1B).....	49
2.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS	50
2.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN.....	50
2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	54
2.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS.....	55
2.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	59
3. SECTEUR EXTENSION URBAINE ET VILLAS (SPU.1C).....	60
3.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR EXTENSION URBAINE ET VILLAS.....	61
3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN.....	61
3.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	65
3.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS.....	66
3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	70
4. SECTEUR FAUBOURGS ET ENTRÉES DE VILLE (SPU.2A).....	71
4.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS	72
4.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN.....	72
4.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	76
4.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS.....	77
4.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	81
5. SECTEUR FAUBOURGS INDUSTRIELS (SPU.2B).....	82
5.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR DE FAUBOURGS INDUSTRIELS	83
5.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN.....	83
5.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	87

5.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLEVATIONS ET AUX EXTENSIONS.....	88
5.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	92
6. SECTEUR DES ANCIENS JARDINS DE CORMOULS-HOULES ET DE L'ÉGLISE SAINT SAUVEUR D'HAUTPOUL (SPPN 1).....	93
6.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR DES ANCIENS JARDINS DE CORMOULS-HOULES ET DE L'ÉGLISE SAINT SAUVEUR D'HAUTPOUL	94
6.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ESPACES	94
7. SECTEUR D'HAUTPOUL (SPPN 2)	96
7.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS	97
7.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN.....	97
7.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....	100
7.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLEVATIONS ET AUX EXTENSIONS.....	101
7.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE	104
ANNEXES.....	105
1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES, APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEUR	106
1.1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE.....	106
1.1.1 LES EDIFICES EN PAN DE BOIS	118
1.1.2 L'HABITAT OUVRIER : LES MAISONS OUVRIÈRES	118
1.1.3 LES MAISONS ET PETITS COLLECTIFS OUVRIÈRES	118
1.1.4 LES IMMEUBLES URBAINS	118
1.1.5 LES VILLAS ET HÔTELS PARTICULIERS URBAINS	118
1.1.6 LES EDIFICES PUBLICS	118
1.1.7 LES EDIFICES DE LA DEUXIÈME PARTIE DU XXE SIÈCLE	120
1.1.8 ATELIERS ET ENTREPÔTS INDUSTRIELS	122
1.1.9 LES MAISONS DE TYPE VILLAGEOIS	124
1.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX	127
1.2.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES	118
1.2.2 LES ENDUITS TRADITIONNELS DE FAÇADES A LA CHAUX.....	118
1.2.3 LES ENDUITS DE FAÇADES EN CIMENT NATUREL.....	118
1.2.4 LES MAÇONNERIES EN PIERRE	118
1.2.5 LES ENCADREMENTS ET MODÉNATURES.....	118
1.2.6 LES DÉCORS EN CIMENT NATUREL MOULÉ.....	118
1.2.7 LES MENUISERIES DE FENÊTRES.....	118
1.2.8 LES VOLETS ET LES STORES.....	118

1.2.9 LES MENUISERIES DE PORTES	118
1.2.10 LES OUVRAGES DE SERRURERIE ET FERONNERIES.....	118
1.2.11 LES TOITURES	118
1.2.12 LES DISPOSITIFS EN TOITURES.....	118
1.2.13 LES DISPOSITIFS TECHNIQUES.....	118
1.2.14 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES VITRINES	118
1.2.15 LES CLOTURES	118
1.2.16 LES COULEURS.....	118
2. DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ENERGIES RENOUVELABLES	163
2.1 RESEAUX ET DISPOSITIFS TECHNIQUES	163
2.2 LES EOLIENNES.....	164
2.3 PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES OU PHOTOVOLTAIQUE.....	164
2.4 ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR.....	165
2.5 MENUISERIES.....	165
3. LEXIQUE.....	167

TITRE 1.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de l’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine de la commune de Mazamet est établi en application des dispositions du Code du Patrimoine.

La délimitation de l’AVAP a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mazamet en date du.....

Le règlement de l’AVAP a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mazamet en date du.....

Ils ont été publié par arrêté

en date du

Les dispositions réglementaires et le périmètre de l’AVAP ont valeur de servitude d’utilité publique et sont annexés aux documents d’urbanisme destinés à la gestion de l’occupation et de l’utilisation des sols, conformément au Code de l’Urbanisme.

Les dispositions de ces documents doivent être conformes à celles de l’AVAP.

1. FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE L'AVAP

1.1 NATURE JURIDIQUE DE L'AVAP

FONDEMENTS LÉGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Mazamet est une servitude d'utilité publique établie conformément au dispositif introduit aux articles L.642-1 à L.642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Loi ENE dite « Grenelle II »), et aux articles D.642-1 à R.642-29 du même code par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011, complété par la circulaire d'application du 2 mars 2012.

« Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développements durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. » (article L.642-1. du code du patrimoine) »

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES RECENTES

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dite Loi LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016 est venue modifier sensiblement les dispositions applicables sur les secteurs protégés, et notamment les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Elle a été complétée par le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables.

Cette loi instaure un nouveau dispositif, nommé « Site patrimonial remarquable » (SPR) résultant de la fusion des secteurs sauvegardés et des AVAP (article 112 de la loi dite CAP).

En ce qui concerne les projets d'aires et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) mis à l'étude avant la date de publication de la dite loi, l'article 114 spécifie que :

« Les projets d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine mis à l'étude avant la date de publication de la présente loi sont instruits puis approuvés conformément aux articles L. 642-1 à L. 642-10 du code du patrimoine, dans leur rédaction antérieure à la présente loi » et précise que « leur règlement est applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la présente loi ».

Cet article 112, dans son paragraphe III précise :

« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ».

Ainsi, les textes applicables aux projets d'AVAP, annoncés dans le cadre réglementaire général, restent applicables.

Ainsi, au jour de sa création, l'AVAP de Mazamet deviendra de plein droit un site patrimonial remarquable et le règlement sera applicable dans les conditions prévues au III de l'article 112 de la loi LCAP (mesure transitoire prévue au II de l'article 114 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016.)

1.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER DE L'AVAP

Au titre de l'article L. 642.2 du code du patrimoine (rédaction issue de la loi ENE du 12 juillet 2010 dite Grenelle II), le dossier d'AVAP comprend les documents suivants à l'exclusion de tout autre :

- **Un rapport de présentation** exposant les particularités historiques, géographiques, architecturales et urbaines de l'AVAP ainsi que les raisons et les objectifs de sa création. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic architectural, urbain, paysager et environnemental, joint en annexe.

Le rapport de présentation rassemble les divers éléments d'analyse et conclusions élaborés lors du diagnostic :

- la synthèse du diagnostic,
- les enjeux, le projet de l'AVAP et sa compatibilité avec le PADD.

Son contenu fonde la délimitation et les secteurs de l'AVAP et le contenu du règlement.

- **Un document graphique** (plan réglementaire) faisant apparaître le périmètre et les secteurs de l'AVAP et les indications légendées correspondant aux catégories et typologies de protection particulières.

- **Un règlement comprenant des prescriptions et des règles relatives :**

- o à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains
- o à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

Le règlement s'applique à l'ensemble du périmètre du site patrimonial remarquable.

Le règlement peut prévoir des conditions d'adaptations mineures qui permettront à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert. Ces conditions doivent toutefois être clairement prédéfinies et de portée limitée ; leur application peut être soumise à la Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP) en application de l'article L.642-5 du code du patrimoine.

1.3 EFFET DE LA SERVITUDE

PORTÉE JURIDIQUE ET AUTORISATION D'URBANISME

L'AVAP est une servitude d'utilité publique figurant en annexe du document d'urbanisme en vigueur, le plan local d'urbanisme (PLU) de Mazamet dans le cas concerné.

Art L632-1 code du patrimoine (Loi LCAP n° 2016-925 du 7 juillet 2016) :

Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable, délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L422-1 à L422-8 du code de l'urbanisme, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé ou inscrit, ayant pour objet la démolition d'un édifice ou d'une partie d'édifice ou ayant pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1 du code du Patrimoine, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme, sous réserve d'évolutions postérieures dudit code. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'AVAP.

Il peut s'agir également d'interventions ayant pour effet la modification sensible des données du paysage (coupes ou élagages d'arbres de hautes tiges, suppression de haies bocagères...), ou l'aménagement des espaces publics (aspect des sols, mobiliers urbains, dispositifs d'éclairage..).

Pour rappel, tout dossier de demande d'autorisation contient une notice présentant la description des matériaux qu'il est envisagé d'utiliser ainsi que les modalités d'exécution.

Les régimes d'autorisation des travaux sont :

- soit **l'autorisation d'urbanisme en application du code de l'urbanisme** (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- soit **l'autorisation spéciale en application du code du patrimoine** (travaux d'infrastructure, travaux affectant les espaces publics, les jardins et espaces libres privés, coupes et abattages d'arbres, etc.).

Pour rappel :

• Le permis de construire (PC)

Dans le cas où les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à un seuil défini par les textes en vigueur,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation).

Le décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte fixe à 150 m² le seuil au-delà duquel les personnes physiques sont tenues de recourir à un architecte.

Ce nouveau seuil s'applique aux demandes de permis de construire déposées depuis le 1er mars 2017.

• La déclaration préalable (DP)

- Pour des travaux d'une surface de plancher de plus de 5 m² et inférieure ou égale à 20 m². Cependant, en zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé, il est possible de créer jusqu'à 40 m² d'extension en déposant une DP. Si l'agrandissement est compris entre 20 m² et 40 m² et qu'il porte la surface totale à plus de 150 m² de surface de plancher, il faudra demander un permis de construire et recourir à un architecte.
- Dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment.
- Si les travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner : le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, le percement d'une nouvelle fenêtre, ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade ou la modification de tout ou partie d'une toiture.
- Dans le cadre de travaux de ravalement de façades.

1.4 REGIME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

AUTORITÉ COMPÉTENTE ET AVIS DE L'ABF

La décision est prise par l'autorité compétente en matière de permis de construire, à savoir l'autorité compétente en matière d'urbanisme, le maire ou le Préfet dans certains cas, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Avis de l'architecte des bâtiments de France

L'avis de l'ABF est un avis conforme, c'est à dire que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme doit en tenir compte.

L'accord de l'ABF est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation de travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son accord.

Toutefois, s'il estime le dossier incomplet, il en avise l'autorité compétente dans un délai permettant à celle-ci de notifier au pétitionnaire, dans le mois suivant le dépôt de la demande en mairie, un courrier de demande de demandes de pièces complémentaires.

Si l'ABF ne rend pas d'avis dans le délai d'un mois, cet accord est réputé donné (art. L. 632-2-I du code du patrimoine).

Certaines règles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures permettant à l'architecte des bâtiments de France, en tant que de besoin, d'exercer un pouvoir d'appréciation en sa qualité d'expert (art D. 631-13 du code du patrimoine).

Modalités de recours

1) En cas de désaccord entre l'architecte des bâtiments de France et l'autorité compétente :

En cas de désaccord sur une demande d'autorisation entre l'Architecte des Bâtiments de France et l'autorité compétente en matière d'urbanisme, cette dernière fait appel à l'arbitrage du préfet de région qui se prononce sur le projet de décision de l'autorité compétente. L'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision à l'autorité administrative, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture. En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision (art L. 632-2-II du code du patrimoine modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 art 56).

2) En cas de désaccord entre le demandeur et la décision de l'autorité compétente:

En cas de refus d'autorisation de travaux, le demandeur peut exercer un droit de recours. Ce dernier est adressé à l'autorité administrative qui statue.

L'autorité compétente transmet le dossier de demande d'autorisation à l'Architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, celui-ci statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article.

Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :

- dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;
- dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5 du code du Patrimoine.

En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir confirmé la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation (art L.632-2-III du code du patrimoine).

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation

La commission locale de l'AVAP

La commission locale est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification de l'AVAP et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision de l'AVAP.

Performances environnementales et énergétiques

Conformément à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, certaines dispositions du règlement national de l'urbanisme relatives aux performances environnementales et énergétiques ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, aux immeubles protégés, aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

AVAP ET PLU

L'AVAP entretient un rapport de compatibilité avec le PLU en vigueur.

AVAP ET MONUMENTS HISTORIQUES

La création d'une AVAP est sans incidence sur le régime de protection propre aux immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre. Les règles de protection édictées par la loi du 31 décembre 1913 et ses textes d'application continuent de s'appliquer, de même que les modalités particulières concernant les travaux sur ces immeubles.

AVAP ET ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les servitudes d'utilité publique dites d'Abords des Monuments Historiques, instituées en application des articles L.621-31 et L.621-32 du code du Patrimoine pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Les monuments historiques n'engendrent plus de périmètre de protection à l'intérieur de l'AVAP. En dehors de l'AVAP, le rayon de protection de 500 mètres subsiste, sauf modification de ce périmètre par un Périmètre Délimité des Abords (PDA). En cas de suppression de l'AVAP (abrogation), les Périmètres des Abords des monuments historiques ou les périmètres Délimités des Abords des monuments historiques entrent à nouveau en vigueur.

Les servitudes de protection des abords des Monuments Historiques ne seront, dans le cas présent, pas conservées au-delà du périmètre de l'AVAP, au titre de la proposition de modification de ces périmètres par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) venant se superposer au périmètre de l'AVAP (délibération du conseil municipal n°2022/04/16 du 5 octobre 2022).

AVAP ET SITES CLASSES ET INSCRITS

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes de sites classés dans lesquels les demandes d'autorisations sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

A l'intérieur du périmètre de l'AVAP, les effets de la servitude de sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 (art. L.341- 1 du Code de l'Environnement) sont suspendus. Ils demeurent dans la partie du site éventuellement non couverte par l'AVAP. En cas de suppression de l'AVAP (abrogation), les effets du site inscrit entrent à nouveau en vigueur.

AVAP ET ARCHEOLOGIE

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie.

Rappel sur la législation dans le domaine de l'archéologie :

L'article 322-3-1 du Code Pénal, prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestige archéologiques.

L'article L.531-14 du Code du Patrimoine : « *Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).*

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »

- Les articles L.531-1 et L.531-16 et R.531-8 à R.531-10 du Code du Patrimoine
- Les dispositions supra-communales législatives et réglementaires concernant l'archéologie préventive
- Le titre I du livre V du Code du Patrimoine (partie législative)
- Le livre V du Code du Patrimoine – partie réglementaire – et notamment pour la saisine des dossiers et les mesures d'archéologie préventive, les articles R.523-4 à R.523-16

REGIME DE PUBLICITE ET PRE-ENSEIGNES

L'interdiction de la publicité et des pré-enseignes s'applique sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP, en application de l'article L.581-8 du Code de l'Environnement.

Les dispositions particulières relèvent du règlement local de publicité établi en application de l'article L.581-14 du Code de l'Environnement.

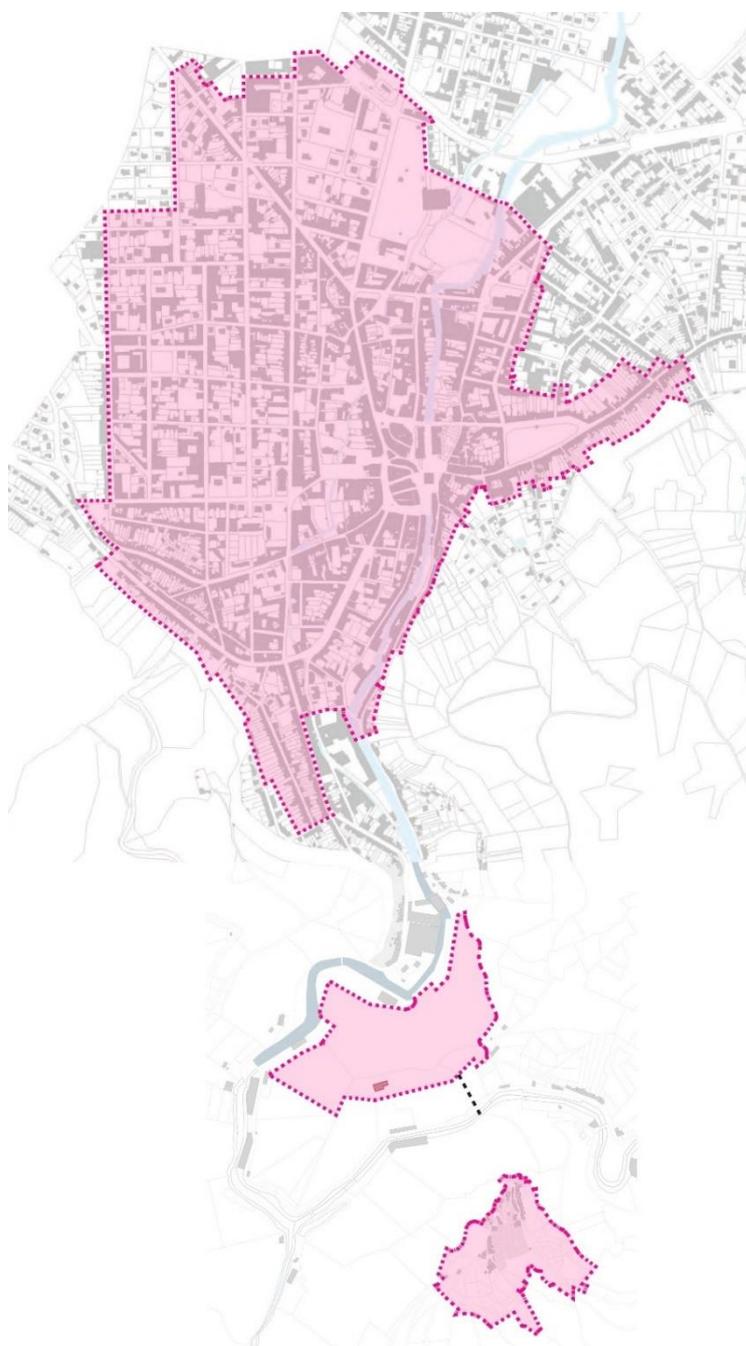
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA COMMUNE DE MAZAMET

2.1 CHAMP D'APPLICATION DE L'AVAP SUR LE TERRITOIRE ET DIVISION EN SECTEURS

L'AVAP s'applique sur une partie du territoire de la commune de Mazamet, délimitée sur le document graphique du Plan réglementaire.

Le périmètre de l'AVAP comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers, urbains ou naturels dans lesquels s'appliquent des règles générales et des règles particulières:

- Le territoire est partagé en secteurs dont l'évolution du paysage et de l'aménagement de l'espace est assujettie à des prescriptions particulières.
- Les dispositions propres aux secteurs sont prescrites au règlement en fonction des objets concernés.



2.2 LES SECTEURS ET LEURS CARACTERISTIQUES

LE SECTEUR CENTRE ANCIEN (SPU.1A)

Constitue le cœur historique de La ville de Mazamet. La notion de patrimoine urbain y est caractérisée par :

- une trame parcellaire de fondation médiévale
- la persistance du tracé urbain de «l'enclos de la ville»
- un tissu dense
- des permanences de venelles
- un sous-sol à sensibilité archéologique
- de rares vestiges d'architecture ancienne, dont quelques édifices à pan de bois encore à révéler.
- des rez-de-chaussée à occupation commerciale et artisanale suivant les îlots;
- une diversité typologique et architecturale représentative de l'évolution historique du centre ancien.

LE SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS (SPU.1B) :

Le centre urbain, forme l'écrin qui ceint le cœur historique au Nord et au Sud et présente les caractéristiques principales suivantes :

- la division parcellaire des grands domaines formant des îlots importants ;
- un tissu à l'alignement suivant les voies historiques de circulation ;
- de grands immeubles d'habitation caractérisant des fronts urbains homogènes le long des boulevards principaux de la ville;
- une diversité architecturale représentative d'une évolution urbaine traditionnelle contrastant avec celle de l'extension urbaine ;
- des rez-de-chaussée à occupation commerciale et artisanale ;
- des espaces publics et paysagers de qualité à valoriser (promenade, place, alignements plantés) mais également de grandes poches de stationnement urbain peu valorisantes.

LE SECTEUR DE L'EXTENSION URBAINE (SPU.1C) :

L'essor industriel de Mazamet s'est accompagné d'un développement de la ville qui a été planifié au fur et à mesure des besoins. Le réseau de rues qui en résulte dont la caractéristique majeure est l'orthogonalité des voies, crée un paysage urbain dont la qualité demeure aujourd'hui.

La prospérité économique a permis l'importation de styles architecturaux variés à la mode à la fin du XIXe siècle, comme les styles néoclassique, régionaliste, éclectique. Les villas et hôtels particuliers présentent un véritable catalogue stylistique. L'architecture y est le fruit d'un vrai travail de dessin et d'ornementation et s'inspire également de nombreux modèles d'architectures importées des pays avec lesquels les industriels commerçaient.

Ce secteur d'extension urbaine présente les caractéristiques principales suivantes :

- une trame urbaine réticulaire et parcellaire caractéristiques avec des modes d'implantation et d'occupation spécifiques et structurant le paysage de la ville ;
- des largeurs de voie et de trottoirs importantes;
- un patrimoine urbain où se mêle villégiature et fonctionnalisme, avec la présence de nombreux ensemble habitat / atelier / entrepôt;
- un patrimoine architectural remarquable avec des typologies variées et des mises en oeuvre particulière (ciment naturel moulé) ;
- un patrimoine paysager de parcs et jardins indissociables du bâti qu'ils accompagnent.

LE SECTEUR DE FAUBOURGS ET D'ENTRÉE DE VILLE (SPU.2A) :

En parallèle de l'extension urbaine planifiée, la ville s'étend au-delà des périmètres établis par le biais de faubourgs et d'entrée de ville où se logent les ouvriers dans des maisons plus ou moins grandes.

Les faubourgs ont pour principales caractéristiques :

- une trame parcellaire en bande ;
- des implantations à l'alignement des voies ;
- des modes d'implantation dictés par la topographie
- des typologies urbaines structurantes des entrées de ville
- un patrimoine architectural à valeur d'ensemble
- une importance des jardins et des vues.

LE SECTEUR DE FAUBOURGS INDUSTRIELS (SPU.2B) :

L'essor industriel de Mazamet s'est accompagné d'un développement de la ville qui a été planifié au fur et à mesure des besoins. Diverses typologies d'usines, magasins et ateliers constituent des édifices monumentaux dont la qualité architecturale, les modes constructifs, l'organisation interne sont les plus aboutis de leur époque. Ils constituent ainsi un témoignage précieux sur l'histoire des techniques industrielles, du délainage et plus globalement des processus de mécanisation des activités et de la construction.

Hors les murs, deux autres secteurs à forts enjeux viennent compléter l'AVAP :

LES SECTEURS DES ANCIENS JARDINS DE CORMOULS-HOULÈS ET DE L'ÉGLISE SAINT-SAUVEUR D'HAUTPOUL (SPPN1):

Le secteur des anciens jardins de Cormouls-Houlès s'inscrit dans une démarche de fond qui permettra à terme de restaurer et mettre en valeur cet ancien site paysager historique. Intrinsèquement lié à une démarche de valorisation touristique patrimoniale, le secteur inclus également les vestiges de l'Église Saint Sauveur d'Hautpoul. Implantée sur un promontoire faisant face au village d'Hautpoul, l'église Saint-Sauveur est l'une des plus importantes de la Seigneurie de l'Hautpoulois. Bien qu'aujourd'hui ruiné, la valeur patrimoniale du site de Saint-Sauveur est très importante.

Ce site archéologique exceptionnel est l'objet d'une opération de prospection et d'inventaire depuis 2016.

LE SECTEUR D'HAUTPOUL (SPPN2)

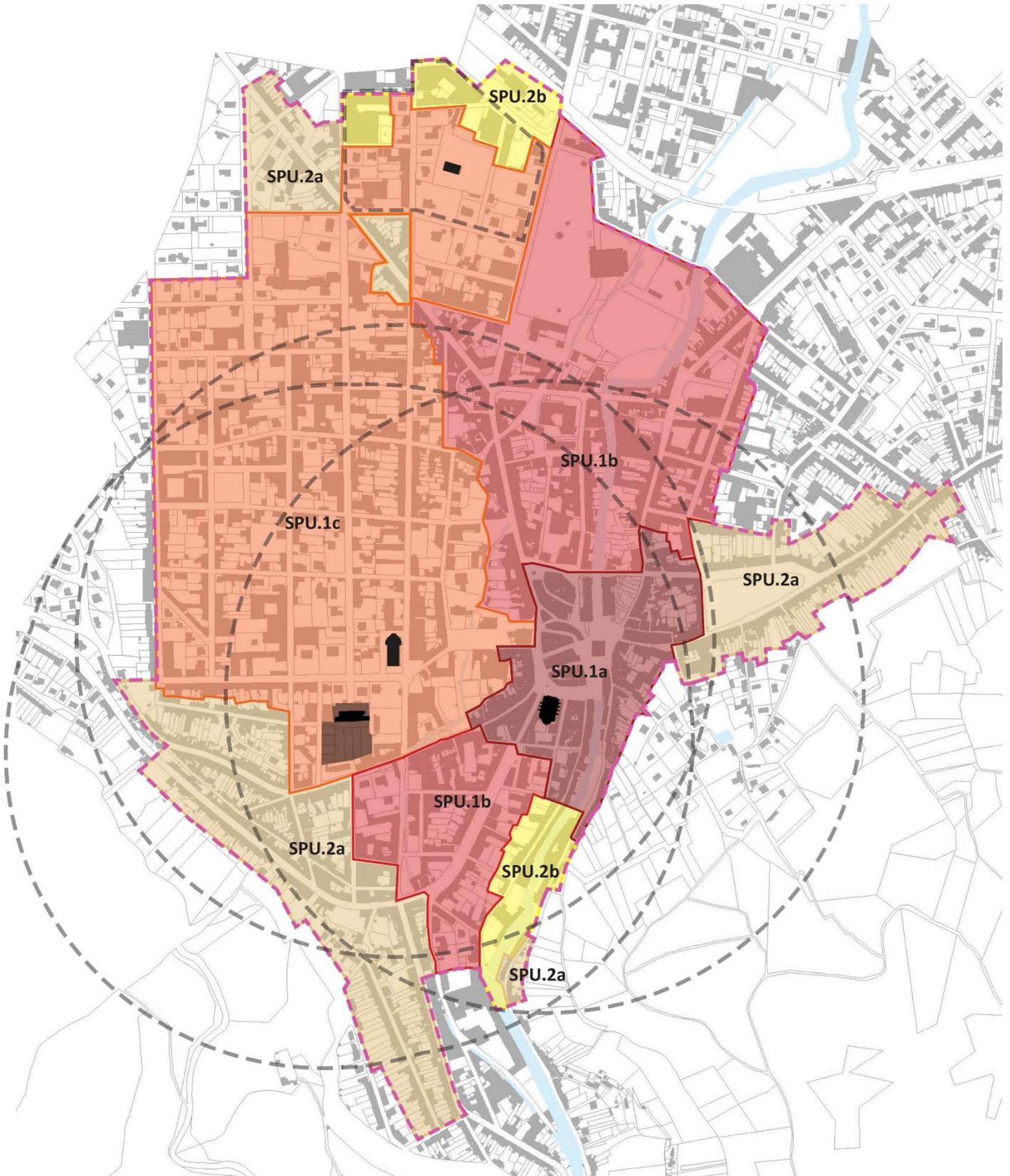
Le site d'Hautpoul, et tout particulièrement les abords du village, se caractérise par un patrimoine paysager emblématique du versant septentrional de la Montagne Noire, marqué par les aménagements des hommes et des femmes qui vivaient jadis de l'exploitation des ressources naturelles et par les conséquences d'un abandon généralisé des activités agricoles du fait de l'exode rural du XIXème

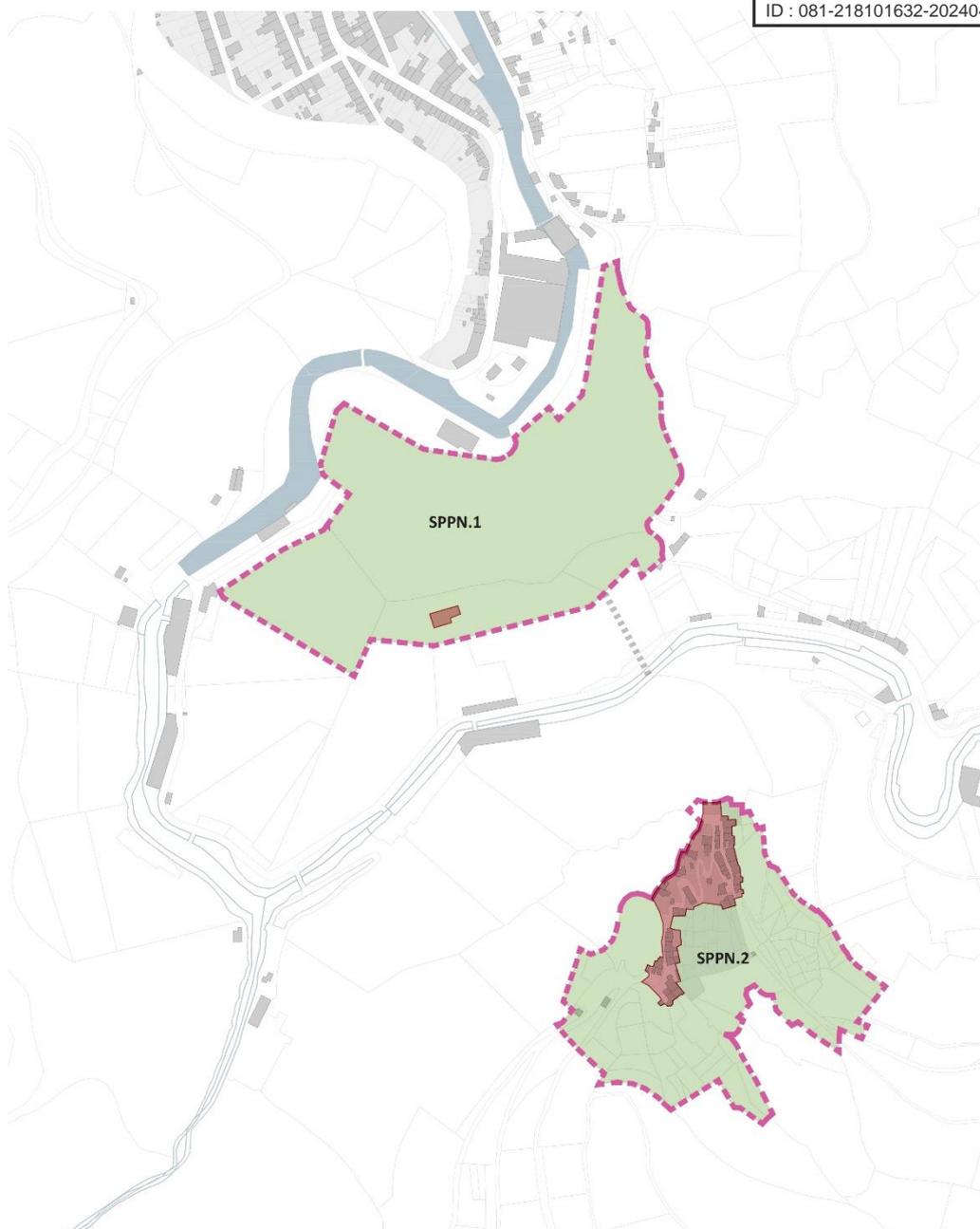
siècle, lié à l'emploi de la main d'œuvre dans les usines de délainage.

Le site est caractérisé également par des problématiques de fermeture paysagère, de disparition des terrasses et ainsi de perte de la mémoire d'un site naturel occupé depuis des siècles.

La délimitation du secteur d'Hautpoul est fondée par les composantes archéologiques, urbaines et paysagères, toutes liées à l'occupation ancestrale du site.

2.3 PLAN DES SECTEURS DE L'AVAP





LES LIMITES

SPPN1 : Les anciens jardins de Cormouls-Houlès

Limites des anciens jardins jusqu'à la ligne de crête et du promontoire sur lequel s'érige l'Eglise Saint-Sauveur d'Hautpoul.

SPPN2 : Le village D'Hautpoul

- à l'ouest et vers le nord, de notre dame d'Hautpoul vers le sud en suivant la ligne de crête, limite des implantations du noyau de peuplement;
- en descendant vers la route des usines, en englobant la totalité des dispositions bâties, des terrasses et des chemins, au nord-est;
- en remontant au sud jusqu'au sommet de la colline, en englobant les anciennes parcelles cultivées autour du château;

2.4 TYPES DE PRESCRIPTIONS - CATEGORIES ET PROTECTIONS

Le Plan réglementaire de l'AVAP définit graphiquement les éléments de patrimoine identifiés qui font l'objet de prescriptions architecturales, urbaines et/ou paysagères dans le présent règlement :

- **le patrimoine architectural** qu'il convient de sauvegarder, d'améliorer et de mettre en valeur, tout en permettant une adaptation de ce bâti aux usages contemporains ;
- **le patrimoine urbain** qu'il convient de sauvegarder pour garder la mémoire des structures anciennes ;
- **le patrimoine paysager** qu'il convient de conserver, de renouveler voire de recomposer

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, on distingue :

- Les éléments architecturaux localisés graphiquement et dotés de prescriptions suivantes :
 - patrimoine bâti exceptionnel ou particulier (1ère catégorie)
 - patrimoine bâti typique ou remarquable (2ème catégorie)
 - immeubles constitutifs de l'ensemble urbain ou d'accompagnement (3ème catégorie)
 - immeubles non repérés comme patrimoine architectural
 - immeubles ou parties d'immeubles déqualifiants
 - éléments architecturaux particuliers
 - séquences ou ordonnancement urbain à préserver
 - ensemble architectural à préserver
 - clôture de qualité à conserver ou à créer
- Les Espaces non bâtis, espaces libres sont l'objet de prescriptions, on trouve :
 - espaces publics urbains, passages publics ou privés protégés
 - parcs, squares, jardins d'accompagnement ou boisement protégé
 - jardins domestiques, potagers ou d'agrément, enclos ou espaces végétalisés à préserver
 - arbres, groupements d'arbres et alignements d'arbres remarquables

DEFINITIONS

Constructions, bâtiments, édifices ; Bâti ancien et constructions neuves

On nomme les constructions tout ce qui est bâti (tennis, bassins et plages des piscines, ouvrages d'art, parkings revêtus, routes, bâtiments, ouvrages techniques, antennes, pylônes, etc.).

On nomme les bâtiments tout ce qui est construit en élévation et produit des surfaces couvertes.

On nomme les édifices l'ensemble bâti qui, au niveau du programme fonctionnel, forme ou forme une entité indissociable (telle la demeure, avec ses communs, ses ailes en retour, ses perrons, etc...).

On considérera comme constructions neuves :

- les constructions nouvelles (futures) sur terrains nus,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications importantes du bâti existant (surélévations, démolitions-reconstructions partielles).

La hauteur des immeubles

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout ou sur l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

Comble

L'énoncé en étages par un nombre de niveau, plus comble, permet de prévoir un seul étage supplémentaire en comble au-delà de la cote d'égout mentionnée sous réserve que cet étage ne présente pas une hauteur sous plafond supérieure à 3,00m et que les exigences d'habitabilité ne portent pas atteinte à la simplicité architecturale des toitures à pentes non brisées.

Sont considérés comme étages en comble, les étages dont le niveau de plancher est situé au-dessus du niveau de l'égout de toiture moins 1,00m.

La hauteur des constructions réglementée au présent document se réfère aux éléments architecturaux suivants :

Le sol

• **Le niveau du sol au droit des immeubles pris sur l'espace public, lorsque les constructions sont implantées à l'alignement;** il correspond au niveau du trottoir pris à l'aplomb de la façade ou pris au droit de la façade et perpendiculairement à celle-ci s'il y a retrait. Lorsque la voie est en pente, le linéaire de façade sur l'espace public sera divisé en sections de 20,00 mètres de longueur maximum et le niveau de sol de référence sera pris pour le calcul de la hauteur maximum à partir du point le plus haut de chaque section et perpendiculairement à la ligne d'implantation de la façade.

En l'absence de trottoirs, le niveau de référence sera donné par la Commune. En cas d'aménagement de trottoir, la côte de niveau sera la côte ngf déclarée par le demandeur.

• **Le niveau du sol naturel de la parcelle, lorsque les constructions sont implantées en recul de l'alignement;** la référence d'altitude sera calculée suivant la hauteur moyenne entre le point du sol naturel le plus haut et le point le plus bas en limite d'emprise du bâti projeté, en considérant le niveau du sol existant de la parcelle avant travaux ou du sol fini extérieur à l'emprise de l'immeuble s'il est plus bas.

En cas de parcelle disposant de façades sur plusieurs voies différentes, des hauteurs différentes peuvent être portées au droit de chaque voie. La limite de hauteur la plus basse autorisée sur l'une des voies portera au minimum sur la bande de 16,00 m correspondant à la voie sur laquelle elle s'applique.

L'égout de toiture

On distingue deux types de couverture à toiture en pente:

- les couvertures à versants uniques entre l'égout de toit et le faitage

- les couvertures à toit brisé dites "mansardes"

• pour les couvertures à versants uniques

- L'égout de toiture sera le niveau maximum de la maçonnerie sous le débord de toiture en son point le plus bas, ou sous le chéneau, en considérant une épaisseur maximale de toiture de 0,30 m, couvrement compris; cette référence ne concerne pas les lucarnes, chiens assis et ouvrages divers qui sont soumis à appréciation architecturale.

- La référence à l'égout de toiture s'applique quel que soit le sens de la pente (égout sur rue, ou égout perpendiculaire à la rue).

• pour les couvertures à toit brisé dites "*mansardes*",

- La référence de hauteur déterminée par le niveau d'acrotère pour le calcul des hauteurs maximales des immeubles avec combles mansardés se situera en un point moyen de la façade à forte pente de toiture de la mansarde :

- Le niveau cité "à l'égout" pour les toits non brisés sera appliqué, dans ce cas, à l'altitude moyenne entre le niveau de l'égout de mansarde (ou acrotère de maçonnerie) et le niveau du bourseau du terrasson. Dans ce cas le calcul de hauteur s'applique sur une hauteur de brisis limitée à 3,20 mètres.

L'acrotère

- Le niveau d'acrotère s'applique au nu supérieur du relevé d'étanchéité d'une terrasse ou d'un balcon supérieur, non compris le garde-corps éventuel ou les jardinières dont la hauteur par rapport au niveau d'acrotère n'excédera pas 1,00 m.
- En cas d'expression architecturale particulière, le niveau d'acrotère théorique sera compté à la côte + 0,30 par rapport au niveau du nu supérieur de la terrasse pris à son point le plus haut.

Faîtage

- Le niveau de faîtage de toitures à pentes sera pris au point le plus haut de la construction, et à priori de la couverture, non compris les ouvrages techniques saillants.

Saillies en couvertures

. Peuvent excéder le volume enveloppe : les pignons, les cheminées, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux, sous réserve de leur insertion dans l'harmonie des couvertures.

Annexe / Extension

Une annexe (ou **local accessoire**, dénomination du code de l'urbanisme) est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;

- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

2.5 MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Avant toute intervention:

Sur le document graphique

- 1) Identifier le secteur concerné par le projet (SPU 1a, SPU 1B, SPU 1c, SPU 2a, SPU 2b, SPPN1 et SPPN2).
- 2) Identifier sur le plan réglementaire la (les) protection(s) mentionnée applicable au patrimoine bâti et/ou non bâti concerné par le projet. Le cas échéant, relever le type et la catégorie d'immeuble.

Dans le règlement (sur la base des informations figurant sur le document graphique) :

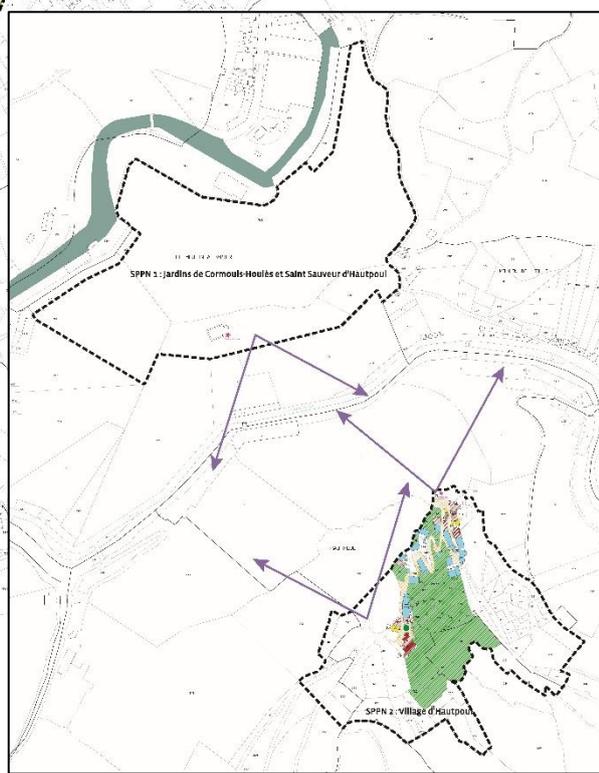
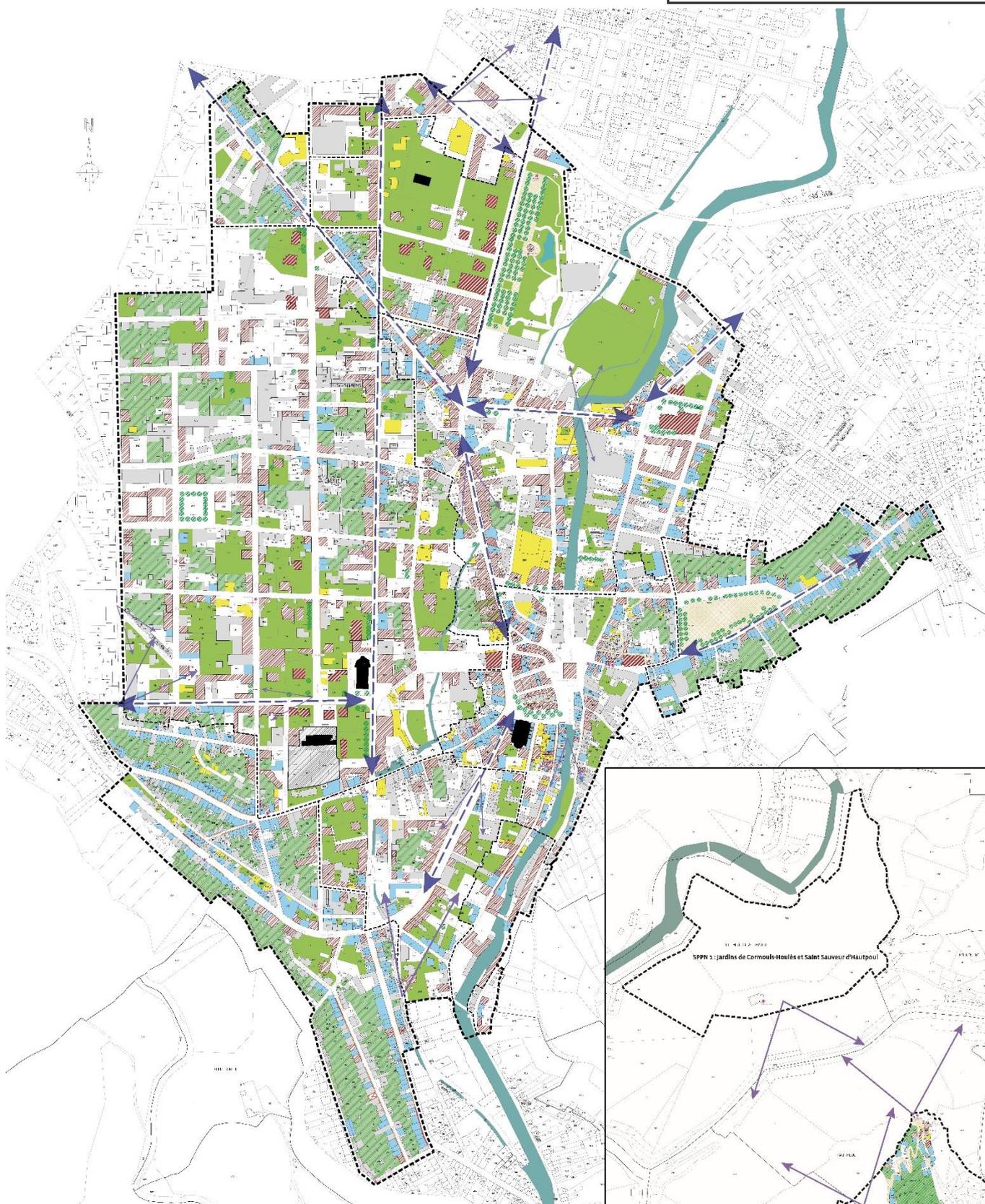
- 3) Se référer aux règles générales d'application de la légende graphique (TITRE 2) en fonction de l'objet et de la nature des interventions projetées ;
- 4) Suivant le secteur de projet, se référer aux dispositions-cadre par secteur (TITRE 3) ;
- 5) Pour les constructions existantes, pour les dispositions cadre relatives aux typologies architecturales et aux éléments architecturaux se référer à l'ANNEXE 1 ;
- 5) Pour les dispositions cadre relatives au développement durable et aux dispositifs d'énergie renouvelable référer à l'ANNEXE 2 ;



TITRE 2.

APPLICATION DE LA LEGENDE GRAPHIQUE

Règles générales communes à tous les secteurs



Plan réglementaire de la ville et des secteurs hors la ville

1. LE PATRIMOINE BÂTI

1.1 EDIFICES REMARQUABLES (CATÉGORIE 1)

Ces édifices sont des constructions de grande qualité architecturale, qui participent à l'identité de Mazamet et à la richesse de son patrimoine bâti, et pour certains, pourraient prétendre à une protection au titre des Monuments Historiques. L'intérêt de ces édifices peut résider dans leur ancienneté, leur valeur de représentativité d'une période de l'histoire de Mazamet, dans la composition générale de leur architecture (volumes, percements et détails architecturaux), dans la qualité de mise en œuvre des matériaux et, plus globalement, dans leur caractère représentatif d'une typologie spécifique (voire dans leur singularité).

Ces édifices ne doivent être ni détruits ni dénaturés, ils doivent être conservés et restaurés dans un véritable souci de mise en valeur et de sauvegarde de tout ce qui fait la qualité de leur architecture et de leur histoire.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces règles s'appliquent au bâti remarquable ou exceptionnel (catégorie 1) indiqué sur le plan par des hachures rouges serrées.

L'objectif est de conserver et de restaurer ces édifices, composition - toitures, façades, percements, détails architecturaux, matériaux et couleurs - dans leur état d'origine lorsqu'il est connu, et si nécessaire, de restituer les éléments disparus de façon à retrouver la cohérence originelle du bâti.

Tout projet concernant ces édifices doit en respecter le caractère architectural et typologique et contribuer à sa mise en valeur.

Les bâtiments nécessitant des prescriptions spécifiques en plus du règlement courant sont signalés par un numéro sur le plan. Chaque numéro renvoie à une fiche intégrée à la fin de ce document, qui décrit les prescriptions propres à l'élément repéré.

EST INTERDIT

- **La démolition** des constructions ou parties de constructions constitutives de l'unité bâtie.

L'interdiction de démolir porte sur les travaux visant à supprimer l'immeuble remarquable ou les détails qui caractérisent son architecture. Elle ne porte pas sur les parties qui, après examen technique s'avèreraient sans rapport avec l'architecture (ajouts, modifications, excroissances, etc...) : la suppression de ces éléments pourra être demandée lors d'opérations de ravalement de façade ou toute opération requérant une demande d'autorisation d'urbanisme (PC, DP, ...).

- **La modification des façades et des toitures**, excepté si elle correspond à la restitution d'un état initial connu ou à l'amélioration de l'aspect architectural. La restitution d'un état initial ou antérieur connu, la reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, encadrements de baies, pourront être demandées lorsque la composition architecturale a été altérée. Dans ce cas, dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme, un document ou des extraits d'archives devront être présentés pour permettre de motiver l'autorisation.

- **La suppression de la modénature, des inscriptions gravées et des éléments architecturaux** participant à la composition des façades (bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, souches de cheminées, charpentes, sculptures, ...)

- **La surélévation des immeubles**, sauf si elle permet de restituer un état antérieur connu ou, le cas échéant, d'améliorer l'aspect de l'édifice en rapport avec sa typologie.

- **La modification des proportions des baies**, excepté en cas de restitution d'un état antérieur connu propre à la composition de la construction. Cette interdiction ne s'applique pas aux baies déjà altérées, notamment aux façades commerciales et, lorsque la modification des fonctions le justifie, la restitution de formes mieux adaptées à l'aspect de l'immeuble peut être demandée, lors de travaux de transformation des parties de façades correspondantes.

- **Les extensions et ajouts** susceptibles d'altérer l'originalité de la composition architecturale, de supprimer des détails ou parements originaux.

- **La mise en place d'éléments techniques en façade visible depuis l'espace public** (comme, par exemple, dispositifs de climatisation, panneaux solaires, ventouses d'aération, paraboles ...) est interdite, sauf exceptionnellement en façade déportée (non visible depuis l'espace public), s'il est démontré que le projet ne vient pas nuire à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

PRESCRIPTIONS

Peuvent être demandées lors d'opérations d'ensemble ou de ravalement de façades sur les édifices remarquables,

- **La restitution d'un état antérieur connu** ou « retrouvé » à valeur historique, attesté par documentation d'archives notamment.

- **La reconstitution d'éléments architecturaux** tels que moulures, entourages de baies, ... dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

- **La suppression ou le déplacement des éléments superflus et des adjonctions** portant atteinte à l'intégrité de la composition d'origine. A titre d'exemple, ces éléments extérieurs peuvent être des équipements techniques, des canalisations, des câbles en façade, des vérandas ou édicules, des auvents, des volets roulants, etc. dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité.

ADAPTATIONS

Des modifications peuvent être autorisées :

- pour la restitution motivée ou documentée des immeubles ou parties d'immeubles,
- pour la restauration des parties dégradées,
- pour la sécurité et les PMR (personnes à mobilité réduite), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la construction et à sa composition architecturale.

RECOMMANDATIONS

Avant toute intervention sur un édifice de cette catégorie, une notice détaillée et éventuellement un diagnostic, réalisé à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France ou des services instructeurs par un professionnel du patrimoine, est nécessaire pour définir un projet global de restauration ou d'amélioration cohérent, en adéquation avec les dimensions techniques, esthétiques, typologiques et historiques de l'édifice concerné.

1.2 EDIFICES D'INTERET (CATÉGORIE 2)

Identifiés comme tels sur la carte d'intérêt patrimonial et pouvant être conservés, restaurés ou améliorés, suivant des règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, ces édifices présentent un intérêt culturel, architectural, historique et/ou urbain. Ces bâtiments concernant toute construction se démarquant de la production standardisée car représentative d'un style local ou d'une typologie identifiée comme récurrente (maisons bourgeoises ou de notables ou d'ouvriers mais aussi entrepôts, magasins, bâtiments industriels ...), du mouvement moderne ou d'une époque spécifique, ou encore par sa conception par un architecte (villas d'architectes, immeubles...). La protection porte sur l'ensemble murs extérieurs et toitures, incluant les divers éléments de leur composition.

Ces édifices doivent être maintenus ou transformés dans le respect des caractéristiques morphologiques et architecturales de leur typologie.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces règles s'appliquent au bâti d'intérêt (catégorie 2) indiqué sur le plan par des hachures rouges larges.

L'objectif est de restaurer et de mettre en valeur tous ces bâtiments et éléments à valeur patrimoniale. Ils pourront toutefois faire l'objet de modifications mineures liées à des changements de destination ou d'usage, sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'immeuble, et fassent l'objet d'un projet architectural d'ensemble en harmonie avec l'architecture initiale et dans le respect de leur forme et de leurs matériaux.

EST INTERDIT

- **La démolition des immeubles**, sauf dans le cadre d'une situation de péril avéré par avis technique et légal. L'interdiction de démolition ne porte pas sur les parties qui, après examen technique s'avèreraient sans rapport avec l'architecture et dont la valeur esthétique et/ou historique ne serait pas avérée (ajouts, modifications, excroissances, etc...).

En cas de démolition dans les cas précités, ou de dépose d'éléments architecturaux particuliers (pierres sculptées, menuiseries, ferronneries, décors, etc.), ceux-ci doivent être préservés pour restitution éventuelle par ailleurs.

- **La modification des façades et toitures** sauf si celle-ci est compatible avec l'aspect général de l'édifice et s'insère dans les caractéristiques de la typologie à laquelle il appartient.

- **La surélévation des immeubles et/ou la modification des formes de toitures** qui seraient incompatibles avec la nature et le type de l'édifice, et/ou seraient susceptibles d'altérer une perspective paysagère ou l'unité de l'espace constituée de la rue ou de la place (dans les limites des règles de hauteur du règlement de l'AVAP),

- **La modification des ouvertures existantes et/ou la création de nouvelles ouvertures** sauf si celles-ci s'inscrivent dans une composition de façade en lien avec l'époque de construction de l'édifice;

- **La mise en place d'éléments techniques en façade visible depuis l'espace public** (comme, par exemple, dispositifs de climatisation, panneaux solaires, ventouses d'aération, paraboles ...) est interdite, sauf exceptionnellement en façade déportée (non visible depuis l'espace public), s'il est démontré que le projet ne vient pas nuire à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

PRESCRIPTIONS

Peuvent être demandées lors d'opérations d'ensemble sur les édifices d'intérêt,

- **La restitution d'un état antérieur** connu ou « retrouvé » à valeur historique, notamment par documentations d'archives.

- **La reconstitution d'éléments architecturaux** tels que moulures, entourages de baies, ...dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale.

- **La suppression ou le déplacement des éléments superflus et des adjonctions** portant atteinte à l'intégrité de la ; ces éléments extérieurs peuvent être des équipements techniques, des canalisations, des câbles en façade, des vérandas ou édicules, des auvents, des volets roulants, etc. dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité.

ADAPTATIONS

Des modifications peuvent être autorisées :

- pour la restitution motivée ou documentée des immeubles ou parties d'immeubles,
- pour la restauration des parties dégradées,
- pour la sécurité et les PMR (personnes à mobilité réduite), sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la construction.
- pour l'insertion d'une devanture commerciale, sous condition de respecter l'architecture (ordonnancement de la façade, typologie, ...).

1.3 EDIFICES D'ACCOMPAGNEMENT OU CONSTITUTIF DE L'ENSEMBLE URBAIN (CATÉGORIE 3)

Ces d'immeubles sont plus récents ou plus modestes et ne rentrent pas dans les deux premières catégories de protection. Il sont considérés pour leur valeur patrimoniale d'ensemble, participant à la cohérence urbaine des secteurs dont ils sont constitutifs, notamment les secteurs de faubourgs ou d'entrée de ville. Leur modification, démolition ou remplacement est conditionné au respect de la continuité urbaine et architecturale contextuelle.

L'homogénéité d'échelle urbaine à laquelle participent ces édifices doit être préservée.

Les interventions sur ces édifices, notamment à l'occasion de ravalement, de restructuration ou d'extension, ont pour but d'améliorer leur qualité intrinsèque et leur intégration paysagère et urbaine.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces règles s'appliquent au bâti constitutif de l'ensemble urbain (catégorie 3) indiqué sur le plan par un pochage bleu clair.

La protection au titre de l'AVAP vise essentiellement la morphologie bâtie (les volumes bâtis, leur hauteur et leurs modes d'implantation) et l'aspect des façades vues depuis l'espace public ou depuis des points hauts de la commune.

Les transformations éventuelles doivent se faire dans le respect de la volumétrie générale de l'édifice (volume simple, toiture, sens du faîtage), de l'ordonnancement des percements et de la continuité du front bâti sur l'espace public.

EST AUTORISÉ

- **La démolition**, sauf si elle crée un effet de « dent creuse » dans un ensemble homogène. La démolition peut-être également suscitée dans le cadre d'une situation de péril avéré ou d'une recomposition urbaine dûment motivée par un projet permettant la valorisation du contexte architectural, urbain et paysager.
- **Le remplacement (substitution, reconstruction)** pour préserver la continuité d'un front bâti ou pour une recomposition de l'espace dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **La surélévation** dans la limite de la hauteur autorisée par secteurs, si le surcroît n'altère pas le paysage urbain ou la morphologie d'ensemble, ou bien pour harmoniser les hauteurs des bâtiments sur les séquences de front bâti, marquées par un liseré à denticules et portées au plan réglementaire.
- **La construction d'architecture contemporaine** si elle participe à la valorisation de l'ensemble dans laquelle elle s'insère.

PRESCRIPTIONS

Peuvent être demandés lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés de catégorie 3,

- **La suppression ou le déplacement des éléments superflus et des adjonctions** portant atteinte à l'intégrité de la construction; ces éléments extérieurs peuvent être des équipements techniques, des canalisations, des câbles en façade, des vérandas ou édicules, des auvents, des volets roulants, etc... dont les dispositions ne font pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ne participent pas à la cohérence urbaine ou sont de mauvaise qualité.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- **Le remplacement ou la modification de ces édifices** doit se faire dans la continuité urbaine et les éléments d'architecture doivent s'inscrire dans la composition des façades, notamment des pleins et des vides.

- **La modification de compositions de façades**, notamment en termes de percements, doit être traitée en cohérence avec le front bâti auquel l'édifice appartient ou avec son époque de construction.

- **En cas de maintien des bâtiments** : pour les travaux d'entretien ou de modifications ponctuelles, les prescriptions énoncées par secteur ou dans l'Annexe 1, s'appliquent.

ADAPTATIONS

Les conditions d'insertion architecturale peuvent être l'objet d'adaptations mineures dans le cas d'une intervention architecturale liée à une conception spécifique et à un programme d'intérêt collectif, si elles respectent les caractéristiques dominantes du bâti.

1.4 EDIFICES NON REPERES COMME PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Il s'agit d'immeubles ou édifices annexes (abris, garages, vérandas...), d'extensions récentes ou de bâtiments sans intérêt architectural particulier ou pouvant porter atteinte au paysage urbain. Ils ne sont pas représentatifs de l'architecture locale ou traditionnelle et ne sont donc pas repérés comme « patrimoine architectural ». Ils peuvent être modifiés, recomposés ou remplacés.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces règles s'appliquent au bâti non repéré comme patrimoine architectural indiqué sur le plan par un pochage gris uni.

L'objectif est d'améliorer leur insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration. Les règles du PLU sont susceptibles de s'appliquer lorsque les dispositions de l'AVAP ne couvrent pas les situations réglementaires concernées.

EST AUTORISÉ

- **La démolition**, sauf si elle crée un effet de « dent creuse » dans un ensemble homogène. La démolition peut-être également suscitée dans le cadre d'une situation de péril ou d'une recomposition urbaine dûment motivée par un projet permettant la valorisation du contexte architectural, urbain et paysager.

- **La surélévation et les extensions** dans la limite des règles sectorielles et de la hauteur autorisée dans le secteur de l'AVAP auquel ils appartiennent.

- **La construction d'architecture contemporaine** si elle participe à la valorisation de l'ensemble dans laquelle elle s'insère.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- **Le remplacement ou la modification de ces édifices** doit se faire dans la continuité urbaine et les éléments d'architecture doivent s'inscrire dans la composition des façades, notamment des pleins et des vides.
- **La modification de compositions de façades**, notamment en termes de percements, doit être traitée en cohérence avec le front bâti auquel l'édifice appartient ou avec son époque de construction, les prescriptions énoncées par secteur ou dans l'Annexe 1, s'appliquent.

1.5 EDIFICES OU ELEMENTS DEQUALIFIANTS

Il s'agit d'ensembles bâtis, d'édifices ou parties d'édifices déqualifiant ou dénaturant leur mitoyens ou l'ensemble urbain dans lequel ils s'insèrent. Leur démolition est souhaitable et peut être imposée à l'occasion d'opérations publiques d'aménagement destinées à améliorer la cohérence urbaine et paysagère.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces règles s'appliquent au bâti déqualifiant ou dénaturant indiqué sur le plan par un pochage jaune uni, dont la démolition est souhaitable et peut être imposée.

EST AUTORISÉ

- **La démolition**, sauf si elle crée un effet de « dent creuse » dans un ensemble homogène. La démolition peut-être également suscitée dans le cadre d'une situation de péril ou d'une recomposition urbaine dûment motivée par un projet permettant la valorisation du contexte architectural, urbain et paysager.
- **La construction d'architecture contemporaine** doit participer à la valorisation de l'ensemble dans laquelle elle s'insère.

PRESCRIPTIONS

- **Le remplacement de ces édifices** doit se faire dans la continuité urbaine et les éléments d'architecture doivent s'inscrire dans le rythme des façades, notamment des pleins et des vides.

1.6 ELEMENTS PARTICULIERS REMARQUABLES

Il s'agit d'éléments d'architecture et de petit patrimoine notables : Calvaires, croix, fontaines, lavoirs ... qui méritent d'être protégés, restaurés et mis en valeur. Leur démolition est interdite ainsi que leur déplacement.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces règles s'appliquent aux éléments particuliers remarquable dont la conservation est imposée et repérés sur le plan par une étoile fuchsia unie.

La nature de ces éléments remarquables est identifiée avec une mention spécifique :
Dc : devanture commerciale remarquable | Po : piliers, portail ou porte remarquable
Es : escalier | Sc : sculpture ou élément sculpté remarquable | Cx ou Cv: croix, calvaire
Fe : éléments de ferronnerie | Ft ou Pt : fontaine, puits | Lv : lavoir
Pl : plaques de rue ou enseigne en ferronnerie ou en ciment moulé

EST INTERDIT

• **La démolition, la suppression ou la modification de ces éléments.** Ils peuvent déposés dans le cadre d'opération de restauration ou de conservation pour être ensuite remis en place selon leurs dispositions d'origine.

PRESCRIPTIONS

- **Les éléments de pierre dégradés** doivent être remplacés par une pierre de même type avec un appareillage et/ou une modénature identique.
- **Les pièces de bois et éléments menuisés** doivent faire l'objet d'une préservation particulière afin de ne pas altérer leur authenticité.
- **Les éléments en ferronnerie** doivent faire l'objet d'une préservation particulière afin de ne pas altérer leur authenticité.
 - Il peut être demandé de préserver des détails ou éléments non repérés au plan, si leur présence s'avère intéressante pour la compréhension historique ou si leur originalité est éminente.
- **Les travaux de restauration ou d'entretien** devront être réalisés selon les modalités des prescriptions énoncées par secteur ou dans l'Annexe 1, qui s'appliquent.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

L'ajout ou la restitution de détails « pittoresques » ou figuratifs ne doit pas créer de confusion quant à la compréhension de l'architecture, ni introduire une présentation hors d'échelle ou caricaturée du patrimoine (faux-puits, enseignes modernes de facture ancienne, pastiches, monstres grimaçants, nains de jardin, grandes marionnettes, etc.).

1.7 SEQUENCE OU ORDONNANCEMENT URBAIN A PRESERVER

Une prescription destinée à garantir l'unité urbaine s'applique aux fronts bâtis structurant, participant de l'ensemble urbain (notamment les ensembles de façades à l'alignement) dont les caractéristiques morphologiques doivent être préservées.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces ensembles sont figurés sur le plan par un liseré orange en dent de scie

La cohérence de ces ensembles bâtis, par ordonnancement urbain, résulte de continuités du front bâti sur l'espace public, essentiellement à partir des éléments suivants :

- **La morphologie bâtie et la hauteur** (régularité de hauteur des volumes successifs),
- **L'alignement des façades sur l'espace public,**
- **Les couvertures,**
- **Les lignes d'égout des toitures,** dans leur succession sur plusieurs immeubles à hauteur continue ou presque continue,
- **La continuité de bandeaux en façades,** sur plusieurs immeubles à hauteur continue ou presque continue,
- **La répétition du rythme des baies,** la typologie des percements.
- **La nature et la coloration des parements** visibles depuis l'espace public.

EST INTERDIT

- **Toute intervention venant rompre l'ordonnancement urbain,** tel que défini ci-avant.

PRESCRIPTIONS

- **Le maintien de l'alignement** sur la voie publique ou sur les édifices mitoyens.
- **Le respect des hauteurs** à l'échelle de l'ensemble et des édifices mitoyens.
- **La composition des façades** ou des éléments communs à ces façades doivent être préservés
 - En cas de modifications architecturales,
 - En cas de reconstruction (maintien de la continuité du front bâti).
- **Lorsque des immeubles forment un ensemble cohérent**, l'entretien, le ravalement, les modifications doivent tenir compte de l'unité du front bâti et de ses caractéristiques.
- **Les travaux de restauration ou d'entretien** devront être réalisés selon les modalités des prescriptions énoncées par secteur ou dans l'Annexe 1, qui s'appliquent.

SONT SOUMIS A CONDITIONS

La création architecturale contemporaine doit tenir compte des caractéristiques de continuité et participer à l'effet d'ensemble.

ADAPTATIONS

L'aspect du front bâti peut être l'objet d'adaptations mineures dans le cas d'une intervention architecturale liée à une conception spécifique et/ou à un programme d'intérêt collectif.

1.8 ENSEMBLE ARCHITECTURAL A PRESERVER

Une prescription destinée à garantir l'unité urbaine qui s'applique aux successions de façades ou de bâtiments homogènes dont les caractéristiques architecturales ou les thèmes stylistiques sont communs et/ou issues d'opérations urbanistiques d'ensemble (lotissements, séquences de maisons ouvrières, HBM, ...), participant de l'ensemble urbain (notamment les ensembles de façades à l'alignement) dont les caractéristiques morphologiques doivent être préservées.

RÈGLES GÉNÉRALES

 Ces ensembles sont figurés sur le plan par un trait continu rouge.

La cohérence et l'homogénéité de ces ensembles bâtis est garantie par les éléments suivants :

- sous la forme d'une continuité d'ordonnement et de composition (répétition de forme et d'alignement de baies),
- sous la forme d'une continuité de la modénature,
- sous la forme d'une continuité de matériau ou de leur harmonie entre eux,
- sous l'effet de caractéristiques architecturales identiques (mêmes types d'immeubles, lotissements, encadrement de baies, balcons filants, ...).

EST INTERDIT

- Toute intervention venant rompre l'alignement des façades sur l'espace public, tel que défini ci-avant.

PRESCRIPTIONS

- **En cas de modifications architecturales**, la composition des façades doit être préservée.
- **En cas de reconstruction**, le maintien de la continuité du front bâti.

- **En cas de reconstruction** : Les gabarits seront maintenus à l'échelle du quartier et de la rue. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves et les surélévations qui devront s'ajuster à la hauteur des bâtiments mitoyens.
- Dans le cas d'un édifice qui s'implanterait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction pourra être de la hauteur du bâtiment le plus bas, de la hauteur du bâtiment le plus haut ou faire une moyenne entre les deux.
- **Les travaux de restauration ou d'entretien** devront être réalisés selon les modalités des prescriptions énoncées par secteur ou dans l'Annexe 1, qui s'appliquent.

ADAPTATIONS

- L'aspect du front bâti peut être l'objet d'adaptations mineures dans le cas d'une intervention architecturale liée à une conception spécifique et à un programme d'intérêt collectif.

2. LE PATRIMOINE NON-BÂTI

2.1 ESPACES PUBLICS URBAINS, PASSAGES PUBLICS OU PRIVÉS PROTÉGÉS

La prescription est destinée à préserver les espaces libres urbains exceptionnels à dominante minérale, les esplanades, places structurantes, les rues et passages publics ou privés et les principales dispositions de morphologie urbaine ou architecturale structurants en termes d'urbanité.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces ensembles sont figurés sur le plan par un quadrillage jaune foncé.

EST INTERDIT

- **Les constructions en élévation**, sauf celles soumises à conditions ;
- **Les vérandas commerciales en extension sur le domaine public**, sauf autorisation d'occupation temporaire de l'espace public dûment délivrée ;
- **Le couvrement du sol par des revêtements** sans rapport avec la nature des espaces (tel que platelages, etc), sauf disposition d'occupation temporaire de l'espace public dûment autorisée ;

PRESCRIPTIONS

- **Les revêtements de sols anciens** (pavage, calades, dallages) doivent être conservés et/ou restaurés ;
- **Les cheminements**, notamment piétonniers, situés sur des voies publiques ou accessibles au public doivent être maintenus comme cheminements.
- **Les passages privés** (entrées d'immeubles, passages sur cours) doivent être maintenus dégagés de toute occupation.
- **Le mobilier urbain** (technique, ou de protection) doit être traité de manière homogène, à minima, par séquences de voiries ou espaces cohérents (entités par rues, esplanades et places entières).
- **Les travaux de restauration ou d'entretien** devront être réalisés selon les modalités des prescriptions énoncées par secteur ou dans l'Annexe 1, qui s'appliquent.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- **Les installations à titre temporaire ou saisonnier ;**
- **Le mobilier urbain commercial ou touristique** doit être limité en quantité au strict nécessaire ;
- **Le mobilier urbain clos** est limité aux kiosques, sanitaires et abris, et, à l'équipement compatible avec l'usage d'un espace urbain et adapté au caractère traditionnel des lieux : bancs, chaises, éclairage, signalétique, information, éléments décoratifs ou d'animation. Ce mobilier doit être limité en quantité ;
- **Les émergences des installations souterraines**, accès, ventilations, etc., sous réserve d'insertion dans le paysage ;
- **Les passages privés** peuvent être clos par une porte ou un portail (simple grille notamment, lorsque la vue sur un édifice doit être maintenue), sauf les galeries sous couverts ouverts au public par nature.

ADAPTATIONS

Peuvent être admises,

- **Les constructions d'intérêt collectif** dans le cadre d'un projet d'ensemble, dont les constructions nécessaires à la sécurité, et sanitaires,
- **Les constructions nécessaires** à la consolidation des rives de l'Arnette, à la sécurité, à la protection des personnes et des biens, en zone de risque de submersion, sous condition de dispositions qualitatives, par leur insertion dans l'environnement et les matériaux.

2.2 PARCS, SQUARE, JARDIN D'ACCOMPAGNEMENT OU BOISEMENT PROTEGE.

Les parcs et les squares publics sont, pour la plupart, issus du développement urbain contemporain de l'industrialisation de la ville.

Privés et clos, les jardins et parcs arborés de représentation, originellement ordonnancés, accompagnent l'architecture privée ou publique qui compose l'extension urbaine. De nombreuses villas et bâtiments officiels, reconnus pour leur patrimoine bâti remarquable, possèdent ces jardins ou parcs de qualité, plantés de très beaux sujets.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces ensembles sont figurés sur le plan par des pochages vert clair.

EST INTERDIT

- Les constructions en élévation, sauf celles soumises à conditions (voir règlement de secteurs),
- Le couvrement du sol par des revêtements sans rapport avec la nature des espaces

PRESCRIPTIONS

- La forme générale des sols et le profil général du terrain doivent être maintenus,
- L'espace doit être maintenu en espace vert,
- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels, végétalisés ou stabilisés à l'exception des allées et bordures périphériques,
- L'imperméabilisation des sols est limitée.

- Tous les arbres de hautes futaies sont à conserver et entretenir. Les ports particuliers (port libre, taille en table...) seront conservés. Le renouvellement des essences doit être envisagé en amont en cas de besoin. Un arbre malade ou susceptible de mettre en danger les usagers et les biens pourra être élagué, voire supprimé, sous réserve que le risque soit avéré. Il devra être remplacé par un autre de la même espèce ou par une espèce adaptée.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- La construction d'annexes de moins de 10m² de surface de plancher sous conditions d'obéir aux prescriptions décrites dans chaque secteur ;
- Les piscines sous conditions d'insertion paysagère et du maintien d'une surface en aire naturelle significative,
- Le stationnement domestique lié à l'occupation est autorisé sous réserve du maintien de l'aspect naturel du sol (gravillons, ever-green, terre-pierre, pavage, stabilisé perméable, etc...);

ADAPTATIONS

- Les aménagements ponctuels non visibles depuis l'espace public ou des vues d'ensemble, et (ou) non susceptibles d'altérer la forme et la pente générale des terrains peuvent être l'objet d'adaptations mineures,
- Les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité, sous réserve d'insertion au site.
- L'installation de citernes pour le recueil des eaux pluviales, l'installation de pompes à chaleur, si elles ne sont pas directement visibles de l'espace public et sont intégrées par une architecture adaptée au paysage et à l'environnement urbain et paysager.
- **Les constructions d'intérêt collectif** dans le cadre d'un projet d'ensemble, dont les constructions nécessaires à la sécurité, et sanitaires,
- **Les constructions nécessaires** à la consolidation des rives de l'Arnette, à la sécurité, à la protection des personnes et des biens, en zone de risque de submersion, sous condition de dispositions qualitatives, par leur insertion dans l'environnement et les matériaux.

2.3 LES JARDINS DOMESTIQUES, POTAGERS OU D'AGREMENTS, ENCLOS OU ESPACES VEGETALISES A PRESERVER OU A CREER.

Jardins d'agrément, ils accompagnent les maisons de ville et contribuent à créer des vides dans le tissu urbain dense de la ville ancienne. Ce sont aussi des vergers et des jardins potagers, vivriers et ornementaux, ces jardins sont généralement associés à l'habitat modeste ou ouvrier développé notamment sur les (anciennes) terrasses de culture du piémont de la Montagne Noire. Ils constituent une transition avec les espaces semi-naturels.

RÈGLES GÉNÉRALES



Ces ensembles sont figurés sur le plan par indiqué sur le plan par des hachures vert foncées serrées.

EST INTERDIT

- Les constructions en élévation, sauf celles soumises à conditions (voir règlement de secteurs),
- les parkings ouverts au public sous forme d'aires de stationnement de surface.
- Le couvrement du sol par des revêtements sans rapport avec la nature des espaces

PRESCRIPTIONS

- La forme générale des sols et le profil général du terrain doivent être maintenus,
- L'espace doit être maintenu en espace vert,
- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels, végétalisés ou stabilisés à l'exception des allées et bordures périphériques,
- L'imperméabilisation des sols est limitée.
- Tous les arbres de hautes futaies sont à conserver et entretenir. Les ports particuliers (port libre, taille en table...) seront conservés. Le renouvellement des essences doit être envisagé en amont en cas de besoin. Un arbre malade ou susceptible de mettre en danger les usagers et les biens pourra être élagué, voire supprimé, sous réserve que le risque soit avéré. Il devra être remplacé par un autre de la même espèce ou par une espèce adaptée.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- La construction d'annexes de moins de 10m² de surface de plancher sous conditions d'obéir aux prescriptions décrites dans chaque secteur ;
- Le stationnement domestique lié à l'occupation est autorisé sous réserve du maintien de l'aspect naturel du sol (gravillons, ever-green, terre-pierre, pavage),
- Les piscines sont conditions d'insertion paysagère et du maintien d'une surface en aire naturelle significative.

ADAPTATIONS

- Les aménagements ponctuels non visibles de l'espace public ou des vues d'ensemble, et (ou) non susceptibles d'altérer la forme et la pente générale des terrains,
- Les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité, sous réserve d'insertion au site.
- Pour l'application d'un alignement de voirie.
- L'installation de citernes pour le recueil des eaux pluviales, l'installation de pompes à chaleur, si elles ne sont pas directement visibles de l'espace public et sont intégrées par une architecture adaptée au paysage.

2.4 LES ARBRES, GROUPEMENTS D'ARBRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES.



La représentation graphique est globale, et porte sur le principe du maintien ou de la restitution d'un alignement ou d'un groupement d'arbres à terme.

RÈGLES GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS

- Les arbres isolés, en groupe ou en alignement portés au plan doivent être maintenus ou complétés, le renouvellement des essences doit être envisagé en amont en cas de besoin.
- Les ports particuliers (port libre, taille en table...) seront conservés
- En cas de renouvellement sanitaire, les arbres doivent être replantés dans une disposition similaire ou dans une forme correspondant à une disposition à valeur historique antérieure, si celle-ci se justifie en termes de d'authenticité et de manière documentée, en espace urbain.

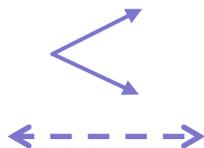
SONT SOUMIS À CONDITIONS

- La nature du sol est adaptée à l'usage du lieu, toutefois l'espace racinaire doit être respecté, en milieu bâti ou sur les espaces publics minéraux.
- Le mobilier urbain (kiosques, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs, ...) et le stationnement sont admis sous le couvert,
- Le remplacement pour raison sanitaire ou reconstitution de l'ensemble arboré en alignement, à condition de faire appel à la même essence d'arbres sur le linéaire représenté ou à une essence d'arbre urbaine locale,
- La requalification du dispositif d'alignements pour des motifs environnementaux, notamment un plan de déplacement urbain visant à réduire la circulation.

ADAPTATIONS

- Dans le cadre d'une recomposition d'ensemble, les arbres pourront être remplacés par des sujets urbains à port monumental à terme,
- Pour des adaptations fonctionnelles, tels des passages et accès ponctuels aux parcelles, l'accessibilité et la sécurité.

2.5 PANORAMAS OU PERSPECTIVES A PRESERVER



Ces ensembles sont figurés sur le plan par un symbole fléché violet.

RÈGLES GÉNÉRALES

les axes, panoramas ou séquences de vue, à préserver (ne pas boucher ces vues) et à soigner (cadrer les perspectives, composer les espaces bâtis et la végétation). Dans ces espaces, il n'est donc pas question de créer (ou de maintenir) des boisements trop denses ni de construire des éléments qui viendraient compromettre la qualité de ces vues.

PRESCRIPTIONS

- Les espaces concernés par cette légende sont soumis à restrictions dans les dispositions réglementaires de l'AVAP applicables au tissu urbain dans chaque secteur (TITRE 3)



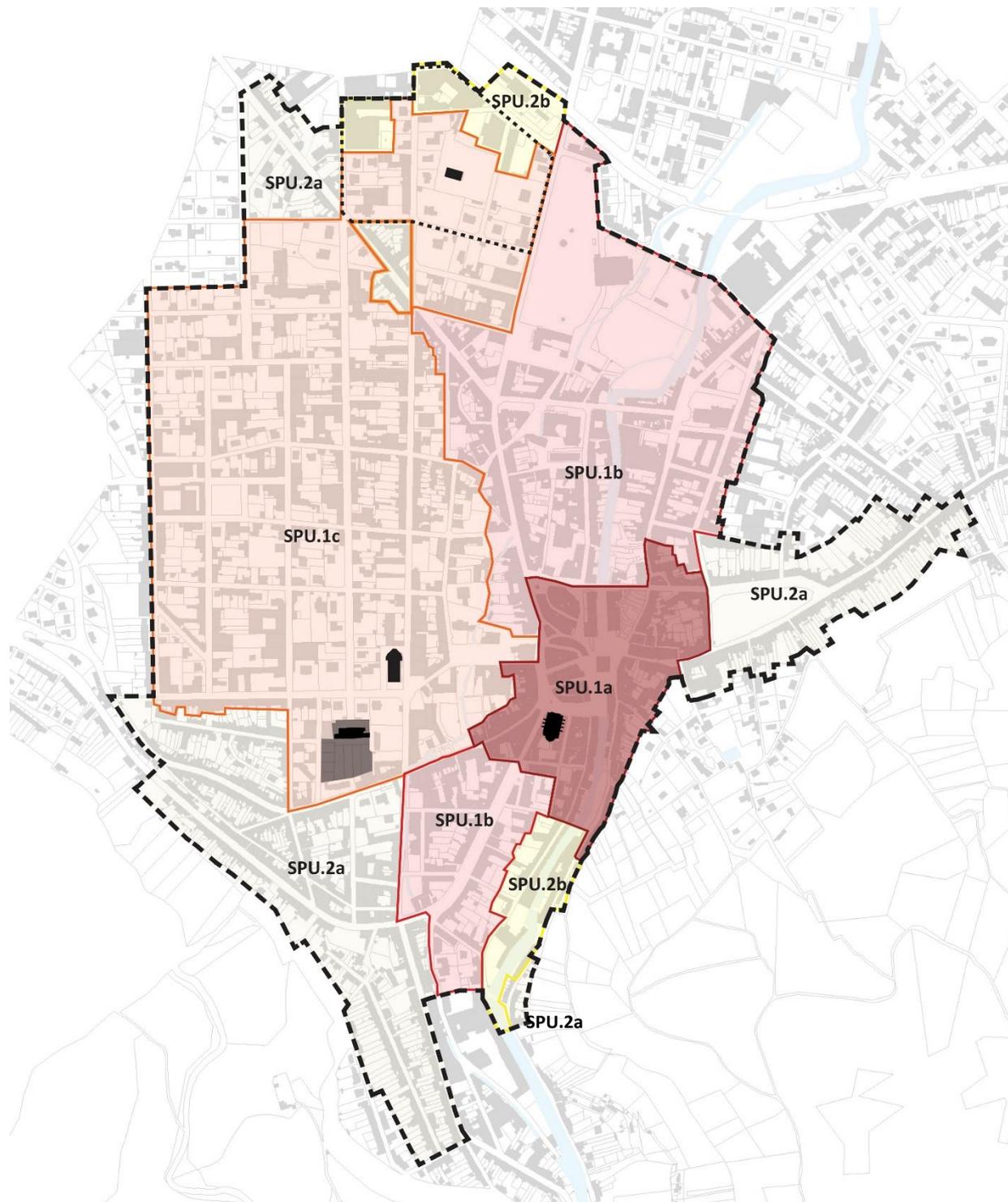
TITRE 3.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR SECTEURS

Règles sectorielles concernant l'urbanisme, les paysages et les constructions neuves



1. SECTEUR CENTRE ANCIEN (SPU.1a)



1.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE ANCIEN

Ce secteur concerne les lieux urbains fruits de l'évolution de la ville au cours des siècles. Le patrimoine paysager, urbain et architectural de cette zone doit être conservé, restauré, réhabilité, mis en valeur dans le respect de ses éléments identitaires, tels que définis dans le rapport de présentation. Toutefois, la ville étant en perpétuelle mutation, le règlement de l'AVAP devra permettre le renouvellement de la ville au travers de la transformation de certaines constructions et la réalisation de nouveaux bâtiments.

Les objectifs de l'AVAP sur ce secteur sont les suivants :

- Préserver la trame parcellaire historique et les réseaux de venelles encore existants;
- Conserver la morphologie des ensembles bâtis ;
- Conserver les alignements sur voie ;
- Conserver les modes d'implantation spécifique du bâti lors de démolitions/reconstructions
- Protéger, conserver, restaurer et réhabiliter les édifices protégés au titre de l'AVAP (les constructions présentant un intérêt patrimonial et les bâtiments d'accompagnement) dans le respect de leur architecture et de leurs modes de bâtir ;
- Favoriser l'intégration du bâti non protégé ;
- Conserver et restaurer Les devantures commerciales anciennes;
- Valoriser une architecture contemporaine de qualité qui s'intégrera par son implantation et par sa forme au contexte urbain de la ville ancienne.
- Encadrer et maîtriser le renouvellement urbain à moyens et long terme;
- Encadrer l'aménagement des espaces publics (secteurs piétonniers),
- Encadrer l'aménagement des rives de L'Arnette et valoriser ses fronts bâtis.
- Préserver les vues, les perspectives remarquables et les panoramas ;

De manière générale, les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur SPU.1a sont de maintenir et de valoriser les particularités urbaines et paysagères ainsi que de contrôler l'évolution du tissu urbain à travers des prescriptions touchant à l'implantation, aux volumétries et aux espaces libres.

1.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN

Outre les règles générales applicables à tous les secteurs (TITRE 2) les règles spécifiques suivantes s'appliquent sur ce secteur :

LA STRUCTURE VIAIRE - L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PRESCRIPTIONS

- La structure viaire est héritée de la ville médiévale, le tracé des ilots, des rues et des venelles doivent être préservés.
- Les espaces publics, (place et rues) et leur aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble. Ces interventions ne doivent porter atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés.
- Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés. Les bordures de béton doivent être, autant que possible, remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre.

RECOMMANDATIONS

- Le traitement des sols sera particulièrement réfléchi et soigné : les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation. Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique.
- Dans l'étude des projets d'espaces publics, il est souhaitable de se référer à des plans anciens, des cadastres, des cartes postales et autres vues anciennes pour renseigner l'évolution du lieu en termes de tracé, de plantations, de mobilier, de matériaux, d'usages.

LA TRAME ET LE RYTHME PARCELLAIRE

EST INTERDIT

- La division parcellaire pour y implanter de nouvelles constructions ;
- Les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue.

PRESCRIPTIONS

- Dans le cas d'un remembrement fonctionnel de plusieurs parcelles de bâtiment sans intérêt patrimoniaux (réaménagement, regroupement ou reconstruction), le rythme parcellaire doit être restitué dans la composition projet et notamment des façades et des toitures ;
- Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement des espaces libres.

SOUVIS À CONDITIONS

- Le maintien du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

IMPLANTATION DU BÂTI

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire traditionnel et la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant.

EST INTERDIT

- La démolition de construction pour réaliser des vides urbains est interdite sauf :
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'échelle d'un îlot ;
 - pour la mise en valeur d'un immeuble ou d'un cœur d'îlot ;
 - dans le cadre d'une opération programmée d'aménagement d'espace public.
- En cas de non reconstruction, le projet devra intégrer le traitement de la limite avec l'espace public (petite construction, clôture maçonnée) et celui des pignons dégagés.

PRESCRIPTIONS

- Les nouvelles constructions s'implanteront en respectant la logique d'implantation des bâtiments existants par rapport aux voies, notamment dans le cas de fronts bâtis continus ;
- Les éléments de clôture (grilles, murs, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation). Outre leur qualité architecturale ou paysagère, les éléments de clôture ont également un intérêt urbain important en assurant la continuité des fronts bâtis.

- Si les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes, la nouvelle construction doit alors s'inscrire dans les limites de recul existantes sans jamais se décaler de plus d'1 mètre de celles-ci et créer une accroche avec l'implantation de l'immeuble voisin.
- Dans tous les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du présent document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture.
- Les annexes (hors piscine) doivent obligatoirement venir s'implanter suivant les modalités présentes dans le contexte environnant soit sur la limite en fond de jardin, soit en limite de mitoyenneté avec les bâtis existants dans l'épaisseur du pignon. **(se reporter à 1.4.1 - Annexes).**

SOU MIS À CONDITIONS

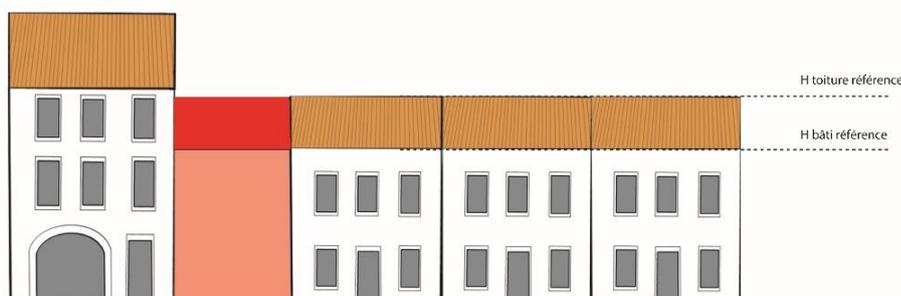
- Dans le cadre d'une démolition, une reconstruction sur l'emprise existante pourra être imposée ;
- En l'absence de constructions mitoyennes, le mode d'implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement immédiat.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction doit privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l'adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.
- En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative, un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; la distance de ce retrait doit être adaptée à la nature et configuration des parcelles et à la hauteur de la construction projetée dans le but de respecter un espace de respiration et une distance de vue suffisants.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine, l'implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, une distance de retrait plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

HAUTEURS

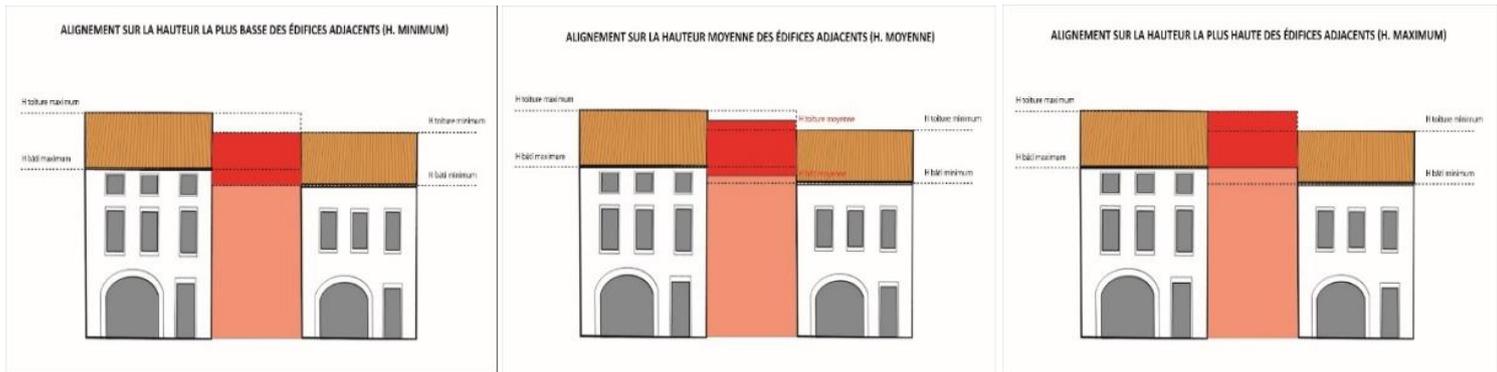
REGLES GENERALES

- Les gabarits seront maintenus à l'échelle de la rue et de l'environnement bâti. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves et les surélévations qui devront s'ajuster à la hauteur des bâtiments mitoyens (H. Référence : voir illustration ci-dessous) ;

ALIGNEMENT SUR LA HAUTEUR DE RÉFÉRENCE DES ÉDIFICES ADJACENTS (H. RÉFÉRENCE)



- Dans le cas d'un édifice qui s'implanterait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction pourra être de la hauteur du bâtiment le plus bas, de la hauteur du bâtiment le plus haut ou faire une moyenne entre les deux (voir illustration ci-dessous) ;



EST INTERDIT

- Toute surélévation de bâtiments, sauf pour restituer un état antérieur attesté ou combler une différence de hauteur entre 2 bâtiments dans un front bâti homogène ;

PRESCRIPTIONS

- Toute surélévation doit respecter les règles précitées et favoriser l'intégration morphologique et architecturale au contexte bâti environnant ;
- Hauteurs des annexes : La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5m à l'égout.

ADAPTATIONS

- **Pour les « édifices remarquables » ou « bâtiments d'intérêts »** repérés au plan réglementaire, la hauteur est limitée à l'existant. Peut être dérogé à cette règle pour restitution d'un état ancien attesté et de qualité.
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

EMPRISE AU SOL

EST INTERDIT

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est permise hormis pour les constructions soumises à conditions ;

SOU MIS À CONDITIONS

- les constructions qui ne produisent pas de surfaces couvertes (voir ANNEXES / 2. Lexique): Les terrasses non couvertes, les piscines, les ouvrages techniques etc. sont autorisées dans la mesure où elles sont de proportions réduites et proportionnelle avec la taille de l'espace privé non bâti.
- Pour les parcelles dont l'emprise bâtie au sol existante est inférieure à 50m² : une augmentation de 20% supplémentaire d'emprise au sol est autorisée.
- Les demandes de création de cours, de patios, de jardins et d'espaces libres en cœur d'ilot par démolition d'une construction existante, ayant pour objectif d'aérer le tissu existant, seront autorisées dans la mesure où cela n'altèrera pas un édifice ou un ensemble bâti de qualité. Dans le permis de démolir un complément d'information pourra être demandé par l'Architecte des Bâtiments de France concernant la construction visée.
- La construction d'une annexe pourra être autorisée à la condition de ne pas être supérieure à 10m².

ADAPTATIONS

- Les règles d'emprise ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES DES ESPACES PRIVÉS NON BÂTI.

REGLES GENERALES

- Les surfaces aménagées (terrasse, allée, piscine, stationnement, ...) doivent rester dans des proportions réduites, afin de permettre une gestion des eaux pluviales autonome sur chaque parcelle.
- Les éventuels aménagements (allées, terrasses) sont réalisés avec des matériaux de qualité, naturels, locaux et perméables (pierre, bois, granulats naturels, sable,...).
- Les revêtements de sols existants ou à créer de type dallage, surfaces pavées, calade, doivent être privilégiés, avec une mise en œuvre traditionnelle favorisant la perméabilité (pose sur sable, joint terre ou sable, ...)

ESPACES NON-BÂTIS / PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

REGLES GENERALES

- Tout projet de construction ou d'aménagement doit être précédé d'un relevé de la végétation existante. Le plan masse existant et projet doit donc obligatoirement figurer la végétation.

PRESCRIPTIONS

- Préservation des espaces de jardin domestiques et d'accompagnement y compris ceux non repérés au règlement graphique ;
- Préservation et entretien des arbres existants, haies et des espèces végétales ;
- Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.
- Les édifices, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés, leur déplacement peut être accepté si le projet est justifié.
- Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

SOUJETS À CONDITIONS

- Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, il convient de s'implanter à une distance raisonnée de l'arbre, c'est-à-dire permettant de garantir à la fois la pérennité de l'arbre et de la construction.
- L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'à la condition d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; ils doivent être installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de manière irréversible à la cohérence des structures et nature du sol. (voir Annexe 2)

1.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

1.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE

Des dispositions architecturales spécifiques caractérisent les typologies architecturales.

Seuls les types lisibles et récurrents par leur forme ou leurs spécificités architecturales sont mentionnés afin que l'application du règlement, notamment les adaptations mineures, puissent correspondre à ces spécificités. Les typologies concernées :

- Les édifices en pans de bois / Les maisons et petits collectifs ouvriers / Les immeubles de ville : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux typologies architecturales (**Annexe 1.1**).

Pour tout autre typologie bâtie :

- Ancienne : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux éléments architecturaux (**Annexe 1.2**) ;
- Récente : se référer aux dispositions pour les constructions neuves.

1.3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS

ARCHITECTURAUX

Se référer à l'**Annexe 1.2**

1.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS

Nota : les prescriptions suivantes s'appliquent à toutes les parcelles et/ou constructions susceptibles d'être concernées. Elles s'appliquent également aux bâtiments et ensembles bâtis sans intérêt patrimonial (non repérés sur le plan réglementaire). L'objectif pour ce bâti est d'améliorer son insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les possibilités de constructions neuves dans cette zone sont peu nombreuses :

- cas de démolitions/reconstruction d'édifices sans caractère patrimonial ;
- vides (cours et jardins) constructibles ;
- petites constructions / extensions en cœur d'îlot, notamment dans le quartier du Temple Vieux.

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :

- la cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails,
- la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition avec les édifices voisins (en particulier si ceux-ci sont protégés).

Les bâtiments publics (ou recevant du public) et constructions neuves peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes avec le contexte urbain et architectural environnant.

1.4.1 EXPRESSION ARCHITECTURALE, FORMES, MATÉRIAUX ET COULEURS

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Mazamet témoignent de leur époque de réalisation.

Le parti architectural doit être fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes du contexte environnant. Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une intégration dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine. L'objectif primordial est d'éviter une banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées.

En revanche, il n'est pas question ici de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire. Leur qualité sera donc appréciée au cas par cas par les services instructeurs et par l'Architecte des Bâtiments de France au vu des propositions des pétitionnaires et des architectes. A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes pour définir la qualité des projets.

TOITURE / COUVERTURE

RÈGLES GÉNÉRALES

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

EST INTERDIT

- L'emploi de matériau à effet miroir ;
- Les plaques souples support de couverture ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques.

PRESCRIPTIONS

- Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.
- La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.
- Les égouts et faîtages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles. Les maisons ou immeubles isolés peuvent présenter des toitures à 4 pans.
- Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

SOU MIS À CONDITIONS

- En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés :
 - soit en cas de surélévation et s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
 - pour les annexes, de taille minime par rapport à l'immeuble auquel elles se rattachent ;
 - soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier.
- Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines.
- Le métal (zinc, cuivre) peut être utilisé à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.
- Les terrasses dites « tropéziennes » (terrasses encastrées dans le plan de toiture) sont acceptées sur cour et si elles ne sont pas vues depuis l'espace public.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

EST INTERDIT

- Les antennes et les paraboles en façade donnant sur l'espace public ;
- Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en façade et en toiture ;

- Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climatiseurs, ventouses, boîtiers et coffrets formant saillies avec le plan de toiture ou la façade. Ces dispositifs devront être intégrés (de reporter à l'**Annexe 1 – dispositifs techniques**)

LES FACADES

RÈGLES GÉNÉRALES

Il convient de respecter l'aspect prépondérant de l'architecture du centre ancien : les façades enduites. Pourra néanmoins être autorisé au cas par cas des expressions architecturales contemporaines dans le cas de constructions neuves sous réserve qu'elles s'intègrent avec cohérence et harmonie avec l'environnement bâti, urbain et paysager.

EST INTERDIT

- L'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- Le PVC est interdit pour les descentes d'eau pluviales ;
- Les dispositifs techniques apparents.

PRESCRIPTIONS

- Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration ;
- Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue ;
- En cas de surélévation autorisée les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade ;
- Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.
- Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités de manière cohérente avec l'architecture et la composition de la façade et avec des matériaux de qualité ;

SOU MIS À CONDITIONS

- La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.
- Pour les constructions neuves, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques. Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne déborde des façades adjacentes. Le parement extérieur de l'ensemble de la façade s'intègre dans les perspectives urbaines.
- Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

LES MENUISERIES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade, l'objectif est de respecter la cohérence architecturale et les éléments existants dans l'environnement immédiat.

EST INTERDIT

- Les matériaux et les couleurs ayant trop d'impact dans le paysage urbain, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux de synthèse (par exemples, clins de bois reconstitué, peinture à effet plastifié, résine industrielle, etc.) sont interdits au profit de solutions plus satisfaisantes en termes d'intégration architecturale.
- Tout effet décoratif (de type hublot ou demi-lune) pour les portes, portails et fenêtres.

PRESCRIPTIONS

- Le dessin et le matériau des menuiseries et des occultations correspondent à la typologie de la construction.
- Les volets roulants et tabliers devront être dissimulés. Ils ne devront pas être en saillis.
- Les portes d'entrée et les portes de garage particulièrement visibles dans le paysage urbain doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec l'architecture et avec l'environnement.

LES COULEURS

PRESCRIPTIONS

- Les teintes des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la gamme de couleur des enduits à la chaux traditionnels.
- Les couleurs des menuiseries devront respecter celles développées sur le bâti ancien. Le bois naturel n'est pas autorisé.
- Se référer à l'Annexe 1 – Couleurs

LES EXTENSIONS

Se reporter aux règles des emprises (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

RÈGLES GÉNÉRALES

Une extension répondant le plus souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine en dialogue avec l'existant. Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Dans tous les cas, l'accroche avec la ou les façade(s) existante(s) doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension. Le principe d'une extension peut ainsi être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

EST INTERDIT

Les extensions :

- sur les édifices protégés en type A,
- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices en angle de rue.

LES SURÉLÉVATIONS

Se reporter aux règles des hauteurs (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

SOU MIS À CONDITIONS

- Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles :
 - le prolongement de l'architecture existante
 - le parti d'une expression contemporaine, parfois plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant. Au cas par cas le principe de continuité de la forme et de différenciation des matériaux pourra être appliqué.

LES ANNEXES (abris de jardins et autres)

RÈGLES GÉNÉRALES

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible. Se reporter aux règles de l'implantation du bâti et des hauteurs (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

EST INTERDIT

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que béton préfabriqué et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

PRESCRIPTIONS

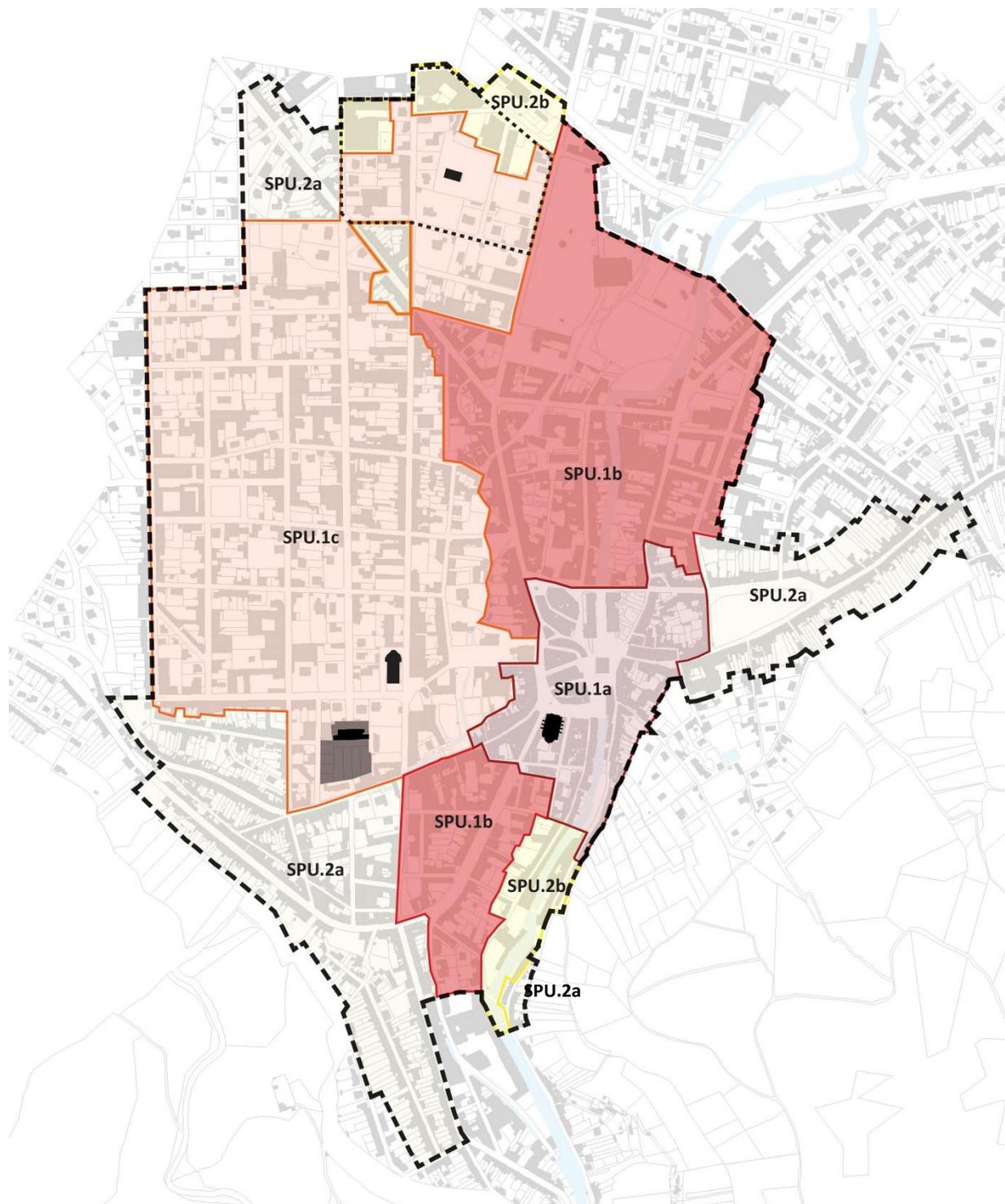
- Les annexes doivent être en cohérence avec la construction qu'elles accompagnent et, autant que possible, se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en ardoise ou tuiles, mécaniques ou canal ; elles sont parfois réalisées en clins de bois de teinte sombre ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

1.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Se référer à l'Annexe 2



2. SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS (SPU.1B)



2.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS

Au même titre que le secteur du centre ancien, ce secteur est le fruit de l'évolution de la ville au cours des siècles. Le patrimoine paysager, urbain et architectural de cette zone doit être conservé, restauré, réhabilité, mis en valeur dans le respect de ses éléments identitaires, tels que définis dans le rapport de présentation. Toutefois, la ville étant en perpétuelle mutation, le règlement de l'AVAP devra permettre le renouvellement de la ville au travers de la transformation de certaines constructions, la réalisation de nouveaux bâtiments et l'aménagement de nouveaux espaces publics.

Les objectifs de l'AVAP sur ce secteur sont les suivants :

- Conserver la morphologie des ensembles bâtis et les alignements sur voie ;
- Conserver les modes d'implantation spécifique du bâti lors de démolitions/reconstructions
- Protéger, conserver, restaurer et réhabiliter les édifices protégés au titre de l'AVAP dans le respect de leur architecture et de leurs modes de bâtir ;
- Veiller à la qualité architecturale lors d'extensions, surélévations, constructions ou reconstructions et favoriser l'intégration du bâti non protégé ;
- Valoriser une architecture contemporaine de qualité qui s'intégrera par son implantation et par sa forme au contexte urbain et paysager du secteur ;
- Encadrer et maîtriser le renouvellement urbain à moyens et long terme ;
- Encadrer la requalification et l'aménagement des espaces publics prioritaires notamment les espaces de stationnements et les secteurs piétonniers ;
- Préserver les vues, les perspectives remarquables et les panoramas ;
- Préserver les espaces de jardins publics, domestiques et d'accompagnement ;
- Maîtriser et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Conserver les arbres et les alignements d'arbres remarquables ;

D'une manière générale, les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur SPU.1b sont de maintenir et valoriser les particularités urbaines et paysagères des quartiers le constituant, dont les alignements bâtis sur les grands axes urbains et les perspectives de qualité qu'elles engendrent ainsi que les caractéristiques morphologiques des ensembles bâtis et non-bâtis et les espaces de végétation urbaines de qualité qui fondent la valeur patrimoniale d'ensemble de ce secteur.

2.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN

Outre les règles générales applicables à tous les secteurs (TITRE 2) les règles spécifiques suivantes s'appliquent sur ce secteur :

LA STRUCTURE VIAIRE - L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PRESCRIPTIONS

- Les espaces publics, (place et rues, séquences des boulevards, promenades, entrées de ville) et leur aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble. Ces interventions ne portent atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés, indiqués sur le plan.
- Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés. Les bordures de béton doivent être, autant que possible, remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre.

RECOMMANDATIONS

- Le traitement des sols sera particulièrement réfléchi et soigné : Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation. Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique.
- Dans l'étude des projets d'espaces publics, il est souhaitable de se référer à des plans anciens, des cadastres, des cartes postales et autres vues anciennes pour renseigner l'évolution du lieu en termes de tracé, de plantations, de mobilier, de matériaux, d'usages.

LA TRAME ET LE RYTHME PARCELLAIRE

EST INTERDIT

- La division parcellaire pour y implanter une nouvelle construction;
- Les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue, sauf en cas de préexistence attestée de cette disposition.

PRESCRIPTIONS

- Dans le cas d'un remembrement fonctionnel de plusieurs parcelles de bâtiment sans intérêt patrimoniaux (réaménagement, regroupement ou reconstruction), le rythme parcellaire doit être restitué dans le projet : traitement particulier de l'élévation de la construction principale et de la toiture ;
- Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement des espaces libres.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- Le maintien du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

IMPLANTATION DU BÂTI

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire traditionnel et la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant.

EST INTERDIT

- La démolition de construction pour réaliser des vides urbains est interdite sauf :
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'échelle d'un îlot ;
 - pour la mise en valeur d'un immeuble ou d'un cœur d'îlot ;
 - dans le cadre d'une opération programmée d'aménagement d'espace public.
- En cas de non reconstruction, le projet devra intégrer le traitement de la limite avec l'espace public (petite construction, clôture maçonnée) et celui des pignons dégagés.

PRESCRIPTIONS

- Les nouvelles constructions s'implanteront en respectant la logique d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, notamment à l'alignement sur les axes principaux ;
- Les éléments de clôture (grilles, murs, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation). Outre leur qualité architecturale ou paysagère, les éléments de clôture ont également un intérêt urbain important en assurant la continuité des fronts bâtis.

- Si les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes, la nouvelle construction doit alors s'inscrire dans les limites de recul existantes sans jamais se décaler de plus d'1 mètre de celles-ci et créer une accroche avec l'implantation de l'immeuble voisin.
- Dans tous les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du présent document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture.
- Les annexes (hors piscine) doivent obligatoirement venir s'implanter suivant les modalités présentes dans le contexte environnant soit sur la limite en fond de jardin, soit en limite de mitoyenneté avec les bâtis existants dans l'épaisseur du pignon. (**se reporter à 2.4.1 - Annexes**).

SONT SOUMIS À CONDITIONS

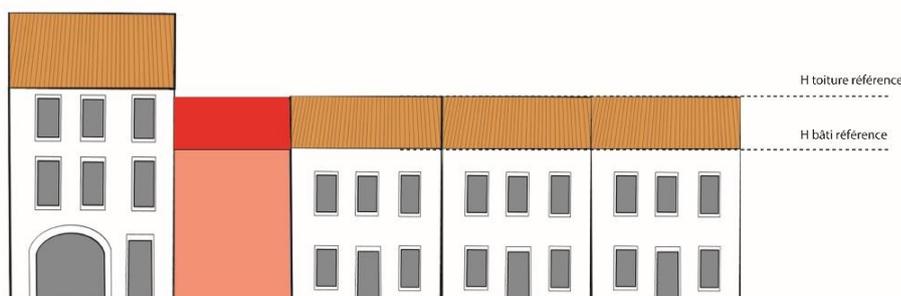
- Dans le cadre d'une démolition, une reconstruction sur l'emprise existante pourra être imposée ;
- En l'absence de constructions mitoyennes, le mode d'implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement immédiat.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction doit privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l'adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.
- En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative, un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; la distance de ce retrait doit être adaptée à la nature et configuration des parcelles et à la hauteur de la construction projetée dans le but de respecter un espace de respiration et une distance de vue suffisants.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine, l'implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, une distance de retrait plus ou moins importante peut être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

HAUTEURS

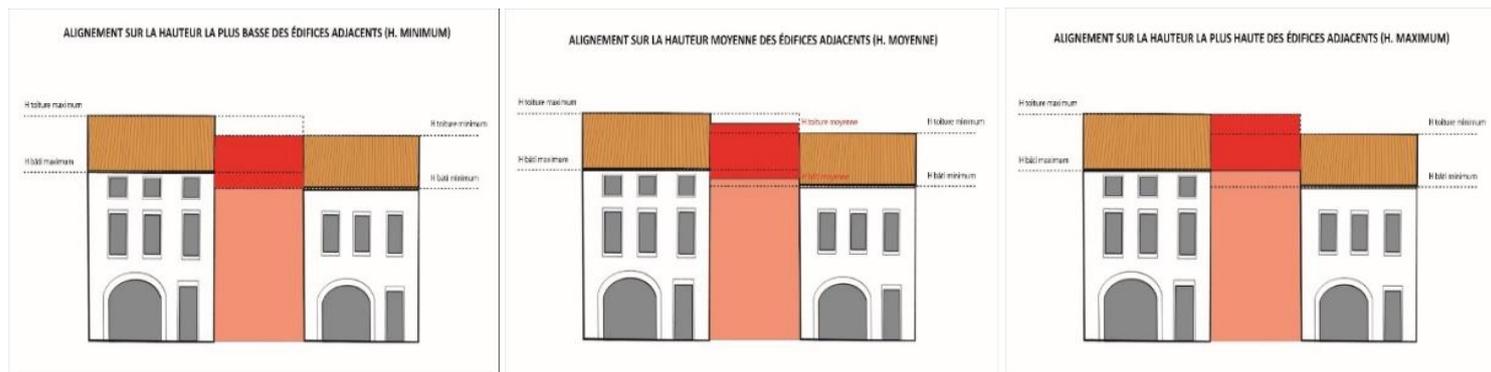
REGLES GENERALES

- Les gabarits seront maintenus à l'échelle de la rue et de l'environnement bâti. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves et les surélévations qui devront s'ajuster à la hauteur des bâtiments mitoyens (H. Référence : voir illustration ci-dessous) ;

ALIGNEMENT SUR LA HAUTEUR DE RÉFÉRENCE DES ÉDIFICES ADJACENTS (H. RÉFÉRENCE)



- Dans le cas d'un édifice qui s'implanterait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction pourra être de la hauteur du bâtiment le plus bas, de la hauteur du bâtiment le plus haut ou faire une moyenne entre les deux (voir illustration ci-dessous) ;



EST INTERDIT

- Toute surélévation de bâtiments, sauf pour restituer un état antérieur attesté ou combler une différence de hauteur entre 2 bâtiments dans un front bâti homogène ;

PRESCRIPTIONS

- Toute surélévation doit respecter les règles précitées et favoriser l'intégration morphologique et architecturale au contexte urbain et bâti environnant ;
- Hauteurs des annexes : La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5m à l'égout.

ADAPTATIONS

- Pour les « édifices remarquables » ou « bâtiments d'intérêts » repérés au plan réglementaire, la hauteur est limitée à l'existant. Peut être dérogé à cette règle pour restitution d'un état ancien attesté et de qualité.
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

EMPRISE AU SOL

EST INTERDIT

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est permise hormis pour les constructions soumises à conditions ;

SOU MIS À CONDITIONS

- les constructions qui ne produisent pas de surfaces couvertes (voir ANNEXES): Les terrasses non couvertes, les piscines, les ouvrages techniques etc. sont autorisées dans la mesure où elles sont de proportions réduites et proportionnelle avec la taille de l'espace privé non bâti.
- Pour les parcelles dont l'emprise bâtie au sol existante est inférieure à 50m² : une augmentation de 20% supplémentaire d'emprise au sol est autorisée.
- Les demandes de création de cours, de patios, de jardins et d'espaces libres en cœur d'îlot par démolition d'une construction existante, ayant pour objectif d'aérer le tissu existant, seront autorisées dans la mesure où cela n'altérera pas un édifice ou un ensemble bâti de qualité. Dans le permis de démolir un complément d'information pourra être demandé par l'Architecte des Bâtiments de France concernant la construction visée.
- La construction d'une annexe pourra être autorisée à la condition de ne pas être supérieure à 10m².

ADAPTATIONS

- Les règles d'emprise ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES DES ESPACES PRIVÉS NON BÂTI

REGLES GENERALES

- Les surfaces aménagées (terrasse, allée, stationnement) doivent rester dans des proportions réduites pour permettre une gestion des eaux pluviales autonome sur chaque parcelle.
- Les éventuels aménagements (allées, terrasses) sont réalisés avec des matériaux de qualité, naturels, locaux et perméables (pierre, bois, granulats naturels, sable,...).
- Les revêtements de sols existants ou à créer de type dallage, surfaces pavées, calade, doivent être privilégiés, avec une mise en œuvre traditionnelle favorisant la perméabilité (pose sur sable, joint terre ou sable, ...)

ESPACES NON-BÂTIS / PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

REGLES GENERALES

- Tout projet de construction ou d'aménagement doit être précédé d'un relevé de la végétation existante. Le plan masse existant et projet doit donc obligatoirement figurer la végétation.
- La hiérarchie des espaces publics est lisible sur les traitements de sol, notamment la continuité des voies majeures aux intersections, ainsi que la continuité des cheminements doux.

PRESCRIPTIONS

- Les espaces végétalisés remarquables des espaces publics (squares, parcs, jardins publics) indiqués sur le plan sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé, composition, mobilier, petites constructions et édifices, décors, niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale) ;
- Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés en maintenant une végétation répondant aux spécificités des sites, à tous les niveaux (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière ;
- Préservation des espaces de jardin domestiques et d'accompagnement y compris ceux non repérés au règlement graphique ;
- Préservation et entretien des arbres existants, haies et des espèces végétales ;
- Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité ;
- Les édifices, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés, leur déplacement peut être accepté si le projet est justifié ;
- Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

SOUVIS À CONDITIONS

- Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, il convient de s'implanter à une distance raisonnée de l'arbre, c'est-à-dire permettant de garantir à la fois la pérennité de l'arbre et de la construction ;
- L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée : **voir Annexe 2.**

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

2.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE

Des dispositions architecturales spécifiques caractérisent les typologies architecturales.

Seuls les types lisibles et récurrents par leur forme ou leurs spécificités architecturales sont mentionnés afin que l'application du règlement, notamment les adaptations mineures, puissent correspondre à ces spécificités. Les typologies concernées :

- Les maisons et petits collectifs ouvriers / Les immeubles de ville / Les bâtiments publics / Les édifices de la deuxième partie du XXe siècle : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux typologies architecturales (**Annexe 1.1**).

Pour tout autre typologie bâtie :

- Ancienne : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux éléments architecturaux (**Annexe 1.2**) ;
- Récente : se référer aux dispositions pour les constructions neuves.

2.3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS

ARCHITECTURAUX

Se référer à l'**Annexe 1.2**

2.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS

Nota : les prescriptions suivantes s'appliquent à toutes les parcelles et/ou constructions susceptibles d'être concernées. Elles s'appliquent également aux bâtiments et ensembles bâtis sans intérêt patrimonial (non repérés sur le plan réglementaire). L'objectif pour ce bâti est d'améliorer son insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les possibilités de constructions neuves dans cette zone sont peu nombreuses :

- cas de démolitions/reconstruction d'édifices sans caractère patrimonial ;
- vides (cours et jardins) constructibles ;
- petites constructions / extensions en cœur d'îlot.

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :

- la cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails,
- la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition avec les édifices voisins (en particulier si ceux-ci sont protégés).

Les bâtiments publics (ou recevant du public) et constructions neuves peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes avec le contexte urbain et architectural environnant.

2.4.1 EXPRESSION ARCHITECTURALE, FORMES, MATÉRIAUX ET COULEURS

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Mazamet témoignent de leur époque de réalisation.

Le parti architectural doit être fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes du contexte environnant. Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une intégration dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine. L'objectif primordial est d'éviter une banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées. En revanche, il n'est pas question ici de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire. Leur qualité sera donc appréciée au cas par cas par les services instructeurs et par l'Architecte des Bâtiments de France au vu des propositions des pétitionnaires et des architectes. A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes pour définir la qualité des projets.

TOITURE / COUVERTURE

RÈGLES GÉNÉRALES

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

EST INTERDIT

- L'emploi de matériau à effet miroir ;
- Les plaques souples support de couverture ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques.

PRESCRIPTIONS

- Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.
- La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.
- Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles. Les maisons ou immeubles isolés peuvent présenter des toitures à 4 pans.
- Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

SOUVIS À CONDITIONS

- En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés :
 - soit en cas de surélévation et s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
 - pour les annexes, de taille minime par rapport à l'immeuble auquel elles se rattachent ;
 - soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier.
- Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines.
- Le métal (zinc, cuivre) peut être utilisé à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.
- Les terrasses dites « tropéziennes » (terrasses encastrées dans le plan de toiture) sont acceptées sur cour et si elles ne sont pas vues depuis l'espace public.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

EST INTERDIT

- Les antennes et les paraboles en façade donnant sur l'espace public ;
- Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en façade et en toiture ;
- Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climatiseurs, ventouses, boîtiers et coffrets formant saillies avec le plan de toiture ou la façade. Ces dispositifs devront être intégrés (de reporter à l'**Annexe 1 – dispositifs techniques**)

LES FACADES

RÈGLES GÉNÉRALES

Il convient de respecter l'aspect prépondérant de l'architecture du centre ancien : les façades enduites. Pourra néanmoins être autorisé au cas par cas des expressions architecturales contemporaines dans le cas de constructions neuves sous réserve qu'elles s'intègrent avec cohérence et harmonie avec l'environnement bâti, urbain et paysager.

EST INTERDIT

- L'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- Le PVC est interdit pour les descentes d'eau pluviales ;
- Les dispositifs techniques apparents.

PRESCRIPTIONS

- Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration ;
- Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue ;
- En cas de surélévation autorisée les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade ;
- Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.
- Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités de manière cohérente avec l'architecture et la composition de la façade et avec des matériaux de qualité ;

SOU MIS À CONDITIONS

- La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.
- Pour les constructions neuves, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques. Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débordé des façades adjacentes. Le parement extérieur de l'ensemble de la façade s'intègre dans les perspectives urbaines.
- Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

LES MENUISERIES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade, l'objectif est de respecter la cohérence architecturale et les éléments existants dans l'environnement immédiat.

EST INTERDIT

- Les matériaux et les couleurs ayant trop d'impact dans le paysage urbain, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux de synthèse (par exemples, clins de bois reconstitué, peinture à effet plastifié, résine industrielle, etc.) sont interdits au profit de solutions plus satisfaisantes en termes d'intégration architecturale.
- Tout effet décoratif (de type hublot ou demi-lune) pour les portes, portails et fenêtres.

PRESCRIPTIONS

- Le dessin et le matériau des menuiseries et des occultations correspondent à la typologie de la construction.
- Les volets roulants et tabliers devront être dissimulés. Ils ne devront pas être en saillis.
- Les portes d'entrée et les portes de garage particulièrement visibles dans le paysage urbain doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec l'architecture et avec l'environnement.

LES COULEURS

PRESCRIPTIONS

- Les teintes des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la gamme de couleur des enduits à la chaux traditionnels.
- Les couleurs des menuiseries devront respecter celles développées sur le bâti ancien. Le bois naturel n'est pas autorisé.
- Se référer à l'Annexe 1 – Couleurs

LES EXTENSIONS

Se reporter aux règles des emprises (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

RÈGLES GÉNÉRALES

Une extension répondant le plus souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine en dialogue avec l'existant. Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Dans tous les cas, l'accroche avec la ou les façade(s) existante(s) doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension. Le principe d'une extension peut ainsi être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

EST INTERDIT

Les extensions :

- sur les édifices protégés en type A,
- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices en angle de rue.

LES SURÉLÉVATIONS

Se reporter aux règles des hauteurs (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

SOU MIS À CONDITIONS

- Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles :
 - le prolongement de l'architecture existante
 - le parti d'une expression contemporaine, parfois plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant. Au cas par cas le principe de continuité de la forme et de différenciation des matériaux pourra être appliqué.

LES ANNEXES (abris de jardins et autres)

RÈGLES GÉNÉRALES

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible. Se reporter aux règles de l'implantation du bâti et des hauteurs (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**).

EST INTERDIT

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que béton préfabriqué et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

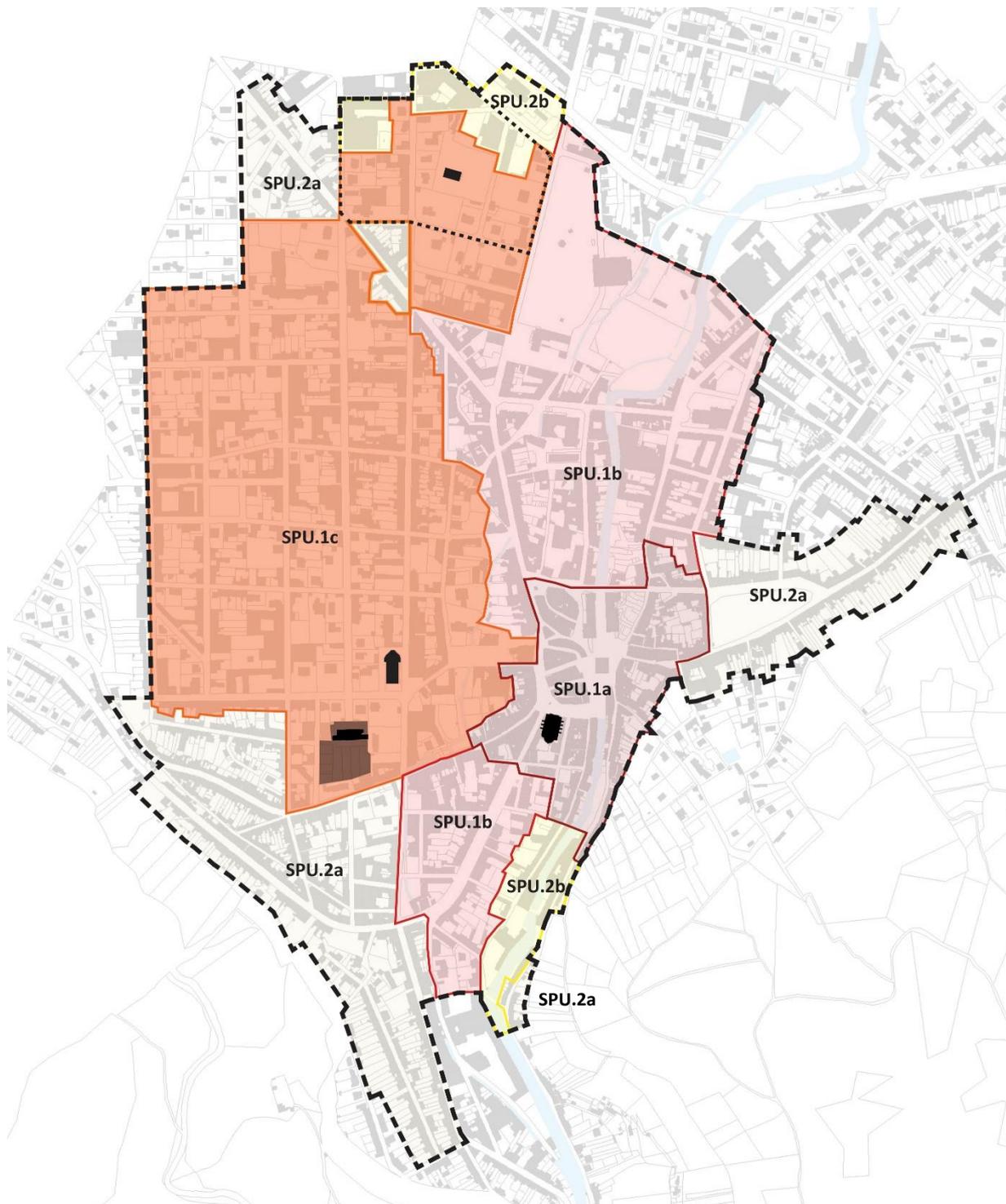
PRESCRIPTIONS

- Les annexes doivent être en cohérence avec la construction qu'elles accompagnent et, autant que possible, se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en ardoise ou tuiles, mécaniques ou canal ; elles sont parfois réalisées en clins de bois de teinte sombre ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

2.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Se référer à l'Annexe 2

3. SECTEUR EXTENSION URBAINE ET VILLAS (SPU.1C)



3.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR EXTENSION URBAINE ET VILLAS

L'essor industriel de Mazamet s'est accompagné d'un développement de la ville qui a été planifié au fur et à mesure des besoins. Le réseau de rues qui en résulte, dont la caractéristique majeure est l'orthogonalité des voies, crée un maillage urbain dont la qualité et la trame demeure encore aujourd'hui. Ce quadrillage parcellaire accueille différentes occupations bâties, reflets de la richesse économique de l'époque, qui trouve leur expression la plus remarquable dans la diversité architecturale de l'habitat patronal et des grandes familles possédantes de Mazamet. Le secteur est ainsi caractérisé pour l'essentiel par de grandes villas implantées au sein de parcs d'accompagnement paysagers de grande qualité.

Les objectifs de l'AVAP sur ce secteur sont les suivants :

- Conserver la trame urbaine structurante de ce secteur ;
- Conserver les modes d'implantation et d'occupation spécifiques du parcellaire en limitant la densification et la division parcellaire;
- Conserver le patrimoine paysager dans la diversité de ses expressions (parcs et jardins) ;
- Protéger, conserver, restaurer et valoriser le patrimoine architectural protégé au titre de l'AVAP dans le respect de son architecture et de ses modes de bâtir ;
- Veiller à la qualité architecturale lors d'extensions, surélévations, constructions ou reconstructions ;
- Encadrer et maîtriser le renouvellement urbain à moyens et long terme ;
- Préserver les vues, les perspectives remarquables et les panoramas ;
- Maîtriser et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Conserver les arbres et Les alignements d'arbres remarquables ;
- Encadrer la rénovation et l'amélioration énergétique des bâtiments.

D'une manière générale, les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur SPU.1c sont de maintenir et valoriser les particularités architecturales, urbaines et paysagères de ce secteur, les perspectives de qualité qu'elles engendrent et le rapport entre les espaces libres et Le bâti.

3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN

Outre les règles générales applicables à tous les secteurs (TITRE 2) les règles spécifiques suivantes s'appliquent sur ce secteur :

LA STRUCTURE VIAIRE - L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PRESCRIPTIONS

- Les espaces publics, (place et rues, séquences des boulevards, promenades) et leur aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble. Ces interventions ne portent atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences et lieux remarquables, ensembles architecturaux et autres éléments patrimoniaux, arbres et espaces végétalisés, indiqués sur le plan ;
- Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés. Les bordures de béton doivent être, autant que possible, remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre ;
- Les trottoirs en pavé ou en calade seront obligatoirement maintenus, entretenus et restaurés au besoin. Ces dispositions pourront servir de modèle pour des aménagements de trottoirs neufs.

RECOMMANDATIONS

- Le traitement des sols sera particulièrement réfléchi et soigné : Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation. Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique.
- Dans l'étude des projets d'espaces publics, il est souhaitable de se référer à des plans anciens, des cadastres, des cartes postales et autres vues anciennes pour renseigner l'évolution du lieu en termes de tracé, de plantations, de mobilier, de matériaux, d'usages.

LA TRAME ET LE RYTHME PARCELLAIRE

EST INTERDIT

- La division parcellaire pour y implanter de nouvelles construction (densification) ;
- Les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue, sauf en cas de préexistence attestée de cette disposition ou de reproduction d'un modèle typologique existant ;

PRESCRIPTIONS

- Dans le cas d'un remembrement fonctionnel de plusieurs parcelles de bâtiment sans intérêt patrimonial (réaménagement, regroupement ou reconstruction), le rythme parcellaire doit être restitué dans le projet : traitement particulier de l'élévation de la construction et de la toiture ;
- Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement paysager des espaces libres.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- Le maintien du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

IMPLANTATION DU BÂTI

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire traditionnel et la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant.

EST INTERDIT

- La démolition de construction pour réaliser des vides urbains est interdite sauf :
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble à l'échelle d'un îlot ;
 - pour la mise en valeur d'un immeuble ou d'un cœur d'îlot ;
 - dans le cadre d'une opération programmée d'aménagement d'espace public.
- En cas de non reconstruction, le projet devra intégrer le traitement de la limite avec l'espace public (petite construction, clôture maçonnée) et celui des pignons dégagés.

PRESCRIPTIONS

- Les nouvelles constructions s'implanteront en respectant la logique d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, c'est-à-dire le plus souvent en milieu de parcelle ou plus ponctuellement à l'alignement ;
- Les éléments de clôture (grilles, portails, murs, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation). Outre leur qualité architecturale ou paysagère, les éléments de clôture ont également un intérêt urbain important en assurant la lecture de la trame urbaine;

- Si les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes, la nouvelle construction doit alors s'inscrire dans les limites de recul existantes sans jamais se décaler de plus d'1 mètre de celles-ci et créer une accroche avec l'implantation de l'immeuble voisin ;
- Dans les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture ;
- Les annexes (hors piscine) doivent obligatoirement venir s'implanter suivant les modalités présentes dans le contexte environnant soit sur la limite en fond de jardin, soit en limite de mitoyenneté avec les bâtis existants dans l'épaisseur du pignon (**se reporter à 3.4.1 - Annexes**).

SONT SOUMIS À CONDITIONS

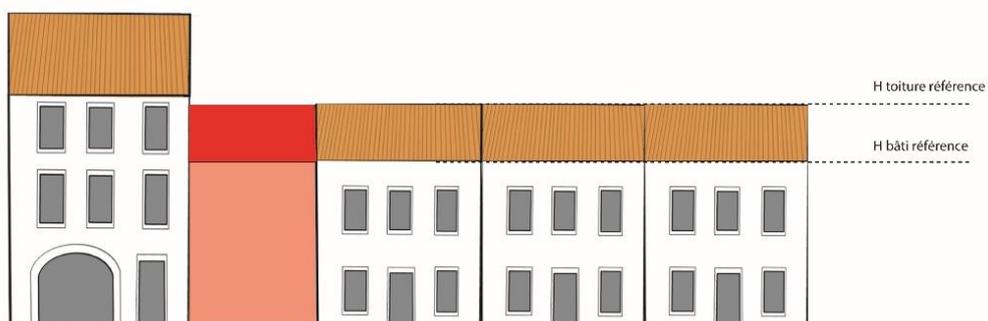
- Dans le cadre d'une démolition, une reconstruction sur l'emprise existante peut être imposée ;
- En l'absence de constructions mitoyennes, le mode d'implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement urbain et bâti immédiat.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction pourra privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l'adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.
- En l'absence de construction(s) voisine(s) en limite séparative, un retrait peut être imposé par rapport aux limites séparatives ; la distance de ce retrait doit être adaptée à la nature et configuration des parcelles et à la hauteur de la construction projetée dans le but de respecter un espace de respiration et une distance de vue suffisants.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine, l'implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, une distance de retrait plus ou moins importante pourra être imposée dans le cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

HAUTEURS

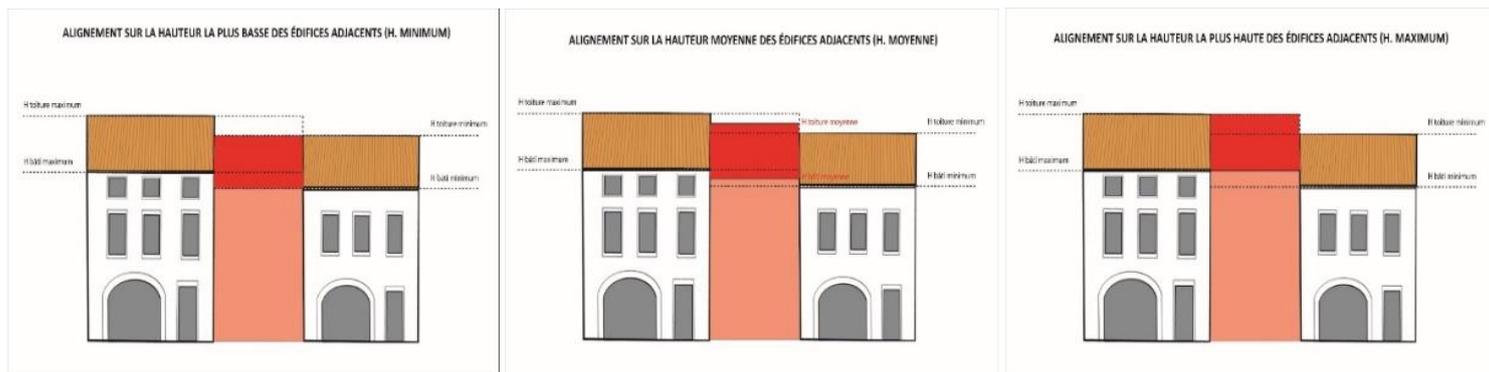
REGLES GENERALES

- Les gabarits seront maintenus à l'échelle de la rue et de l'environnement bâti. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves et les surélévations qui devront s'ajuster à la hauteur des bâtiments mitoyens (H. Référence : voir illustration ci-dessous) ;

ALIGNEMENT SUR LA HAUTEUR DE RÉFÉRENCE DES ÉDIFICES ADJACENTS (H. RÉFÉRENCE)



- Dans le cas d'un édifice qui s'implanterait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction pourra être de la hauteur du bâtiment le plus bas, de la hauteur du bâtiment le plus haut ou faire une moyenne entre les deux (voir illustration ci-dessous).



EST INTERDIT

- Toute surélévation de bâtiments, sauf pour restituer un état antérieur attesté ou combler une différence de hauteur entre 2 bâtiments dans un front bâti homogène ;

PRESCRIPTIONS

- Toute surélévation doit respecter les règles précitées et favoriser l'intégration morphologique et architecturale au contexte urbain et bâti environnant ;
- Hauteurs des annexes : La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5m à l'égout.

ADAPTATIONS

- **Pour les « édifices remarquables » ou « bâtiments d'intérêts »** repérés au plan réglementaire, la hauteur est limitée à l'existant. Peut être dérogé à cette règle pour restitution d'un état ancien attesté et de qualité.
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

EMPRISE AU SOL

EST INTERDIT

- Les emprises au sol supplémentaires hormis pour les constructions soumises à conditions ;

SOU MIS À CONDITIONS

- les constructions qui ne produisent pas de surfaces couvertes: les terrasses non couvertes, les piscines, les ouvrages techniques etc. sont autorisées dans la mesure où elles sont de proportions réduites, intégrées à l'environnement urbain et paysager et proportionnelle avec la taille de l'espace privé non bâti.
- Pour les parcelles dont l'**emprise bâtie** au sol existante est inférieure à **100m²** : une augmentation d'emprise **supplémentaire au sol de 20%** est autorisée, en conservant à minima **50% de la surface totale de la parcelle en surface non imperméabilisée**.
 - Exemple 1 : sur parcelle de 200m² et 80m² d'emprise au sol existante: 16m² maximum d'emprise au sol supplémentaire autorisée avec 104m² de surface perméable.
 - Ex. 2 : sur parcelle de 100m² et 60m² d'emprise au sol existante: emprise au sol supplémentaire impossible car la surface perméable (40m²) est inférieure à 50% de la surface de la parcelle.
- La construction d'une annexe peut être autorisée à condition de ne pas être supérieure à 10m².
- Les annexes et dépendances de qualité existantes devront de préférence être utilisées ;
- Les demandes de création de cours, de patios, de jardins et d'espaces libres en cœur d'îlot par démolition d'une construction existante, ayant pour objectif d'aérer le tissu existant, seront autorisées dans la mesure où cela n'altèrera pas un édifice ou un ensemble bâti de qualité. Dans le permis de démolir un complément d'information pourra être demandé par l'Architecte des Bâtiments de France concernant la construction visée.

ADAPTATIONS

- Les règles d'emprise ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES DES ESPACES PRIVÉS NON BÂTI

REGLES GENERALES

- Les surfaces aménagées (terrasse, allée, stationnement) doivent rester dans des proportions réduites pour permettre une gestion des eaux pluviales autonome sur chaque parcelle ;
- Les éventuels aménagements (allées, terrasses) sont réalisés avec des matériaux de qualité, naturels, locaux et perméables (pierre, bois, granulats naturels, sable,...) ;
- Les revêtements de sols existants ou à créer de type dallage, surfaces pavées, calade, doivent être privilégiés, avec une mise en œuvre traditionnelle favorisant la perméabilité (pose sur sable, joint terre ou sable, ...).

ESPACES NON-BÂTIS / PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

REGLES GENERALES

- Tout projet de construction ou d'aménagement doit être précédé d'un relevé de la végétation existante. Le plan masse existant et projet doit donc obligatoirement figurer la végétation.
- La hiérarchie des espaces publics est lisible sur les traitements de sol, notamment la continuité des voies majeures aux intersections, ainsi que la continuité des cheminements doux.

PRESCRIPTIONS

- Les espaces végétalisés remarquables des espaces publics (squares, parcs, jardins publics) indiqués sur le plan sont inconstructibles et protégés dans leur ensemble (tracé, composition, mobilier, petites constructions et édicules, décors, niveaux, surface de pleine terre et perméable, essences et végétaux plantés en cohérence avec la composition initiale) ;
- Ils sont conservés et entretenus, éventuellement créés, en maintenant une végétation répondant aux spécificités des sites, à tous les niveaux (arboré, arbustif et herbacé) et en lisière ;
- Préservation et entretien des espaces de jardin domestiques et d'accompagnement, des arbres existants, haies et des espèces végétales y compris ceux non repérés au règlement graphique ;
- Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité ;
- Les édicules, mobiliers et installations, présents dans les parcs et jardins, présentant un caractère patrimonial sont préservés, leur déplacement peut être accepté si le projet est justifié ;
- Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

SOUVIS À CONDITIONS

- L'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée : **voir Annexe 2**.
- Si l'implantation d'une construction est autorisée à proximité d'un arbre remarquable, il convient de s'implanter à une distance raisonnée de l'arbre, c'est-à-dire permettant de garantir à la fois la pérennité de l'arbre et de la construction ;

3.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

3.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE

Des dispositions architecturales spécifiques caractérisent les typologies architecturales.

Seuls les types lisibles et récurrents par leur forme ou leurs spécificités architecturales sont mentionnés afin que l'application du règlement, notamment les adaptations mineures, puissent correspondre à ces spécificités. Les typologies concernées :

- Les maisons et petits collectifs ouvriers / Les immeubles de ville / Les Villas et les Hôtels particuliers urbains / Les bâtiments publics / Les édifices de la deuxième partie du XXe siècle : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux typologies architecturales (**Annexe 1.1**).

Pour tout autre typologie bâtie :

- Ancienne : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux éléments architecturaux (**Annexe 1.2**) ;
- Récente : se référer aux dispositions pour les constructions neuves.

3.3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS

ARCHITECTURAUX

Se référer à l'**Annexe 1.2**

3.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS

Nota : les prescriptions suivantes s'appliquent à toutes les parcelles et/ou constructions susceptibles d'être concernées. Elles s'appliquent également aux bâtiments et ensembles bâtis sans intérêt patrimonial (non repérés sur le plan réglementaire). L'objectif pour ce bâti est d'améliorer son insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les possibilités de constructions neuves dans cette zone sont peu nombreuses :

- cas de démolitions/reconstruction d'édifices sans caractère patrimonial ;
- vides (cours et jardins) constructibles ;
- petites constructions / extensions en cœur d'îlot.

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :

- la cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails,
- la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition avec les édifices voisins (en particulier si ceux-ci sont protégés).

Les bâtiments publics (ou recevant du public) et constructions neuves peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes avec le contexte urbain et architectural environnant.

3.4.1 EXPRESSION ARCHITECTURALE, FORMES, MATERIAUX ET COULEURS

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Mazamet témoignent de leur époque de réalisation.

Le parti architectural doit être fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes du contexte environnant. Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une intégration dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine. L'objectif primordial est d'éviter une banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées. En revanche, il n'est pas question ici de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire. Leur qualité sera donc appréciée au cas par cas par les services instructeurs et par l'Architecte des Bâtiments de France au vu des propositions des pétitionnaires et des architectes. A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes pour définir la qualité des projets.

TOITURE / COUVERTURE

RÈGLES GÉNÉRALES

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

EST INTERDIT

- L'emploi de matériau à effet miroir ;
- Les plaques souples support de couverture ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques.

PRESCRIPTIONS

- Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.
- La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.
- Les égouts et façades des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles. Les maisons ou immeubles isolés peuvent présenter des toitures à 4 pans.
- Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

SOUVIS À CONDITIONS

- En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés :
 - soit en cas de surélévation et s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
 - pour les annexes, de taille minime par rapport à l'immeuble auquel elles se rattachent ;
 - soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier.
- Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines.
- Le métal (zinc, cuivre) peut être utilisé à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.
- Les terrasses dites « tropéziennes » (terrasses encastrées dans le plan de toiture) sont acceptées sur cour et si elles ne sont pas vues depuis l'espace public.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

EST INTERDIT

- Les antennes et les paraboles en façade donnant sur l'espace public ;
- Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en façade et en toiture ;
- Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climatiseurs, ventouses, boîtiers et coffrets formant saillies avec le plan de toiture ou la façade. Ces dispositifs devront être intégrés (se reporter à l'**Annexe 1 – dispositifs techniques**)

LES FACADES

RÈGLES GÉNÉRALES

Il convient de respecter l'aspect prépondérant de l'architecture du centre ancien : les façades enduites.

Pourra néanmoins être autorisé au cas par cas des expressions architecturales contemporaines dans le cas de constructions neuves sous réserve qu'elles s'intègrent avec cohérence et harmonie avec l'environnement bâti, urbain et paysager.

EST INTERDIT

- L'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- Le PVC est interdit pour les descentes d'eau pluviales ;
- Les dispositifs techniques apparents.

PRESCRIPTIONS

- Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration ;
- Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue ;
- En cas de surélévation autorisée les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade ;
- Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.
- Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités de manière cohérente avec l'architecture et la composition de la façade et avec des matériaux de qualité ;

SOU MIS À CONDITIONS

- La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.
- Pour les constructions neuves, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques. Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne déborde des façades adjacentes. Le parement extérieur de l'ensemble de la façade s'intègre dans les perspectives urbaines.
- Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

LES MENUISERIES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade, l'objectif est de respecter la cohérence architecturale et les éléments existants dans l'environnement immédiat.

EST INTERDIT

- Les matériaux et les couleurs ayant trop d'impact dans le paysage urbain, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux de synthèse (par exemples, clins de bois reconstitué, peinture à effet plastifié, résine industrielle, etc.) sont interdits au profit de solutions plus satisfaisantes en termes d'intégration architecturale.
- Tout effet décoratif (de type hublot ou demi-lune) pour les portes, portails et fenêtres.

PRESCRIPTIONS

- Le dessin et le matériau des menuiseries et des occultations correspondent à la typologie de la construction.
- Les volets roulants et tabliers devront être dissimulés. Ils ne devront pas être en saillis.
- Les portes d'entrée et les portes de garage particulièrement visibles dans le paysage urbain doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec l'architecture et avec l'environnement.

LES COULEURS

PRESCRIPTIONS

- Les teintes des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la gamme de couleur des enduits à la chaux traditionnels.
- Les couleurs des menuiseries devront respecter celles développées sur le bâti ancien. Le bois naturel n'est pas autorisé.
- **Se référer à l'Annexe 1 – Couleurs**

LES EXTENSIONS

Se reporter aux règles des emprises (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

RÈGLES GÉNÉRALES

Une extension répondant le plus souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine en dialogue avec l'existant. Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Dans tous les cas, l'accroche avec la ou les façade(s) existante(s) doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension. Le principe d'une extension peut ainsi être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

EST INTERDIT

Les extensions :

- sur les édifices protégés en type A,
- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices en angle de rue.

LES SURÉLEVATIONS

Se reporter aux règles des hauteurs (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

SOUMIS À CONDITIONS

- Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles :
 - le prolongement de l'architecture existante
 - le parti d'une expression contemporaine, parfois plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant. Au cas par cas le principe de continuité de la forme et de différenciation des matériaux pourra être appliqué.

LES ANNEXES (abris de jardins et autres)

RÈGLES GÉNÉRALES

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible. Se reporter aux règles de l'implantation du bâti et des hauteurs (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

EST INTERDIT

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que béton préfabriqué et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

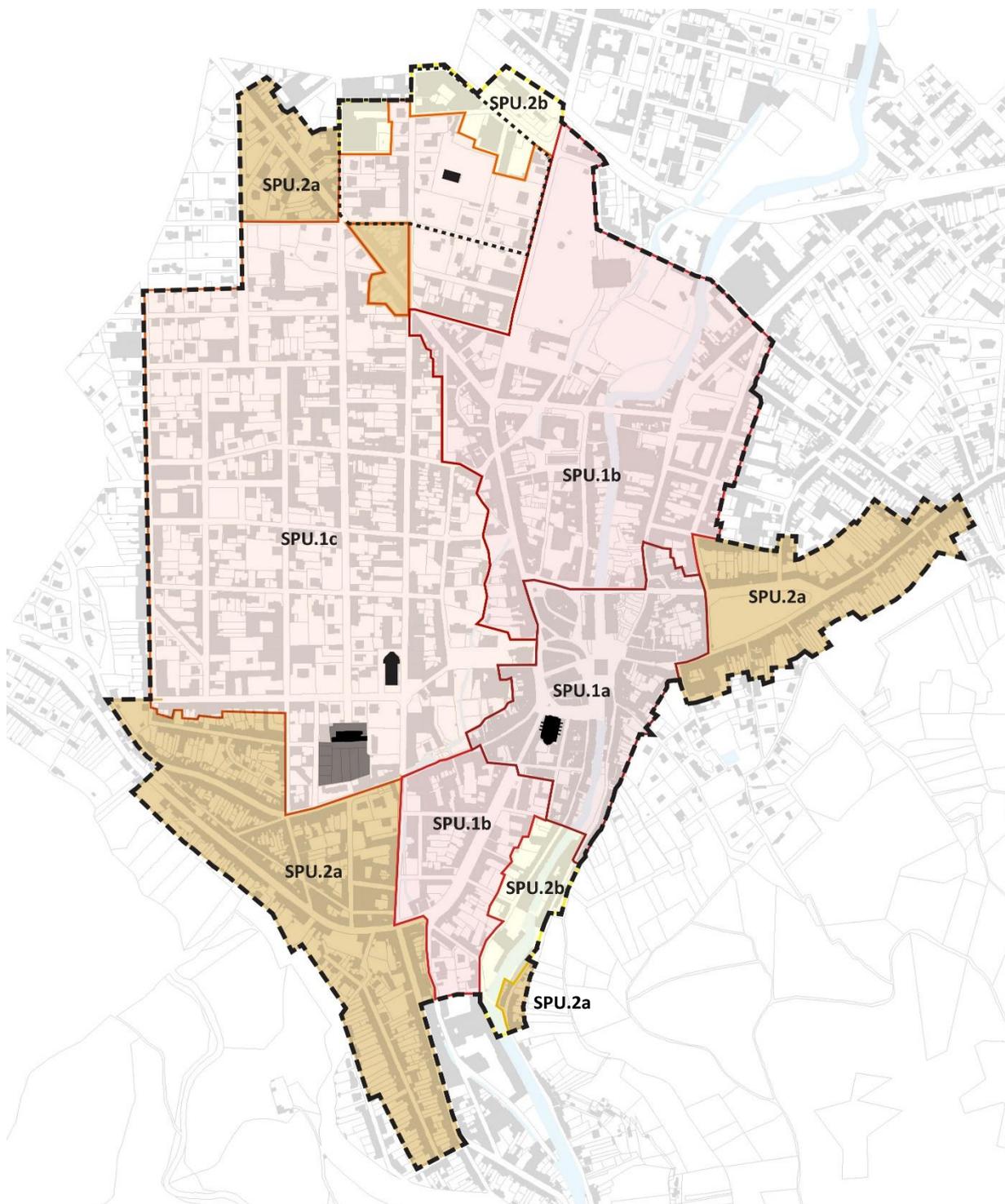
PRESCRIPTIONS

- Les annexes doivent être en cohérence avec la construction qu'elles accompagnent et, autant que possible, se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en ardoise ou tuiles, mécaniques ou canal ; elles sont parfois réalisées en clins de bois de teinte sombre ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Se référer à l'Annexe 2

4. SECTEUR FAUBOURGS ET ENTRÉES DE VILLE (SPU.2A)



4.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS

En parallèle de l'extension urbaine planifiée, la ville s'étend au-delà des périmètres établis par le biais des faubourgs où se logent les ouvriers dans des maisons plus ou moins grandes. Les faubourgs et entrées de ville ancienne ont pour principales caractéristiques : une trame parcellaire en bandes étroites et perpendiculaires aux voies ; des modes d'implantation dictés par la topographie ; des typologies urbaines structurantes des entrées de ville ; un patrimoine architectural à valeur d'ensemble ; l'importance des jardins domestiques et des vues.

Les objectifs de l'AVAP sur ce secteur sont les suivants :

- Conserver la trame urbaine, la morphologie des ensembles bâtis et les alignements sur voie ;
- Conserver les modes d'implantation spécifique du bâti lors de démolitions/reconstructions
- Protéger, conserver, restaurer et réhabiliter les édifices protégés au titre de l'AVAP dans le respect de leur architecture et de leurs modes de bâtir ;
- Veiller à la qualité architecturale lors d'extensions, surélévations, constructions ou reconstructions et favoriser l'intégration du bâti non protégé ;
- Valoriser une architecture contemporaine de qualité qui s'intégrera par son implantation et par sa forme au contexte urbain et paysager du secteur ;
- Encadrer et maîtriser le renouvellement urbain à moyens et long terme ;
- Encadrer la requalification et l'aménagement des espaces publics prioritaires notamment les espaces de stationnements et les secteurs piétonniers ;
- Préserver les vues, les perspectives remarquables et les panoramas ;
- Préserver les espaces de jardins domestiques (potagers et d'agrément) ;
- Maîtriser et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Conserver les arbres et les alignements d'arbres remarquables ;
- Encadrer la rénovation et l'amélioration énergétique des bâtiments.

D'une manière générale, les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur SPU.2a sont de maintenir et valoriser les particularités urbaines et paysagères des quartiers le constituant, dont la trame parcellaire spécifique, les alignements bâtis homogènes sur les voies et les perspectives de qualité qu'elles engendrent ainsi que les caractéristiques morphologiques des ensembles bâtis et non-bâtis et les espaces de jardins domestiques de qualité qui fondent la valeur patrimoniale d'ensemble de ce secteur.

4.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN

Outre les règles générales applicables à tous les secteurs (TITRE 2) les règles spécifiques suivantes s'appliquent sur ce secteur :

LA STRUCTURE VIAIRE - L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PRESCRIPTIONS

- Les espaces publics, (place et rues, séquences des boulevards, promenades, entrées de ville) et leur aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble. Ces interventions ne portent atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences remarquables, ensembles architecturaux, arbres et espaces végétalisés, indiqués sur le plan.
- Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés. Les bordures de béton doivent être, autant que possible, remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre.

- Les trottoirs en pavé ou en calade seront obligatoirement maintenus, entretenus et restaurés au besoin. Ces dispositions pourront servir de modèle pour des aménagements de trottoirs neufs.

RECOMMANDATIONS

- Le traitement des sols sera particulièrement réfléchi et soigné : Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation. Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique.
- Dans l'étude des projets d'espaces publics, il est souhaitable de se référer à des plans anciens, des cadastres, des cartes postales et autres vues anciennes pour renseigner l'évolution du lieu en termes de tracé, de plantations, de mobilier, de matériaux, d'usages.

LA TRAME ET LE RYTHME PARCELLAIRE

EST INTERDIT

- La division parcellaire pour y implanter de nouvelles construction (densification) ;
- Les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue, sauf en cas de préexistence attestée de cette disposition ou de reproduction d'un modèle typologique existant ;

PRESCRIPTIONS

- La trame parcellaire en lanières étroites et située le plus souvent perpendiculairement à la pente doit être préservée.
- Dans le cas d'un remembrement fonctionnel de plusieurs parcelles de bâtiment sans intérêt patrimoniaux (réaménagement, regroupement ou reconstruction), le rythme parcellaire doit être restitué dans le projet : traitement particulier de l'élévation de la construction principale et de la toiture ;
- Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement paysager des espaces libres.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- Le maintien du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

IMPLANTATION DU BÂTI

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire traditionnel et la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant.

EST INTERDIT

- La démolition de construction pour réaliser des vides urbains est interdite sauf :
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plusieurs parcelles ;
 - pour la mise en valeur d'un immeuble ou d'un cœur d'îlot ;
 - dans le cadre d'une opération programmée d'aménagement d'espace public.
- En cas de non reconstruction, le projet devra intégrer le traitement de la limite avec l'espace public (petite construction, clôture maçonnée) et celui des pignons dégagés.

PRESCRIPTIONS

- Les nouvelles constructions s'implanteront en respectant la logique d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, c'est-à-dire essentiellement à l'alignement ; Elles doivent selon le cas de parcelles donnant sur deux rues, s'implanter à l'alignement strict de la voie publique.
- Les éléments de clôture (grilles, portails, murs, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation). Outre leur qualité architecturale ou paysagère, les éléments de clôture ont également un intérêt urbain important en assurant la lecture de la trame urbaine;
- Si les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes, la nouvelle construction doit alors s'inscrire dans les limites de recul existantes sans jamais se décaler de plus d'1 mètre de celles-ci et créer une accroche avec l'implantation de l'immeuble voisin ;
- Dans les cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du document, sauf si la configuration de la parcelle ou l'environnement urbain justifie l'absence de clôture ;
- Les annexes (hors piscine) doivent obligatoirement venir s'implanter suivant les modalités présentes dans le contexte environnant soit sur la limite en fond de jardin, soit en limite de mitoyenneté avec les bâtis existants dans l'épaisseur du pignon (**se reporter à 4.4.1 - Annexes**).

SONT SOUMIS À CONDITIONS

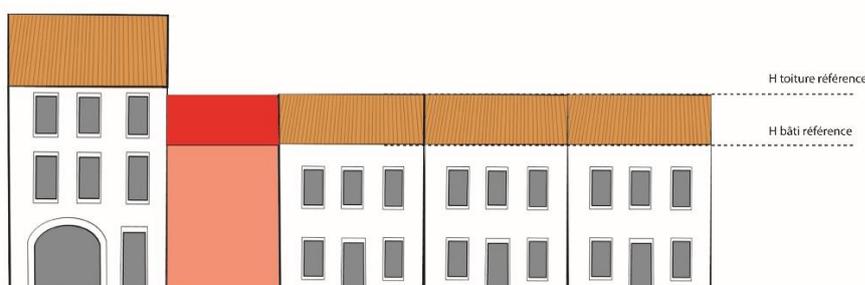
- Dans le cadre d'une démolition, une reconstruction sur l'emprise existante peut être imposée ;
- En l'absence de constructions mitoyennes, le mode d'implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement urbain et bâti immédiat.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction pourra privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l'adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine, l'implantation de la nouvelle construction doit garantir intimité et ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, un retrait plus ou moins important pourra être imposée en cas d'un jardin ou d'une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

HAUTEURS

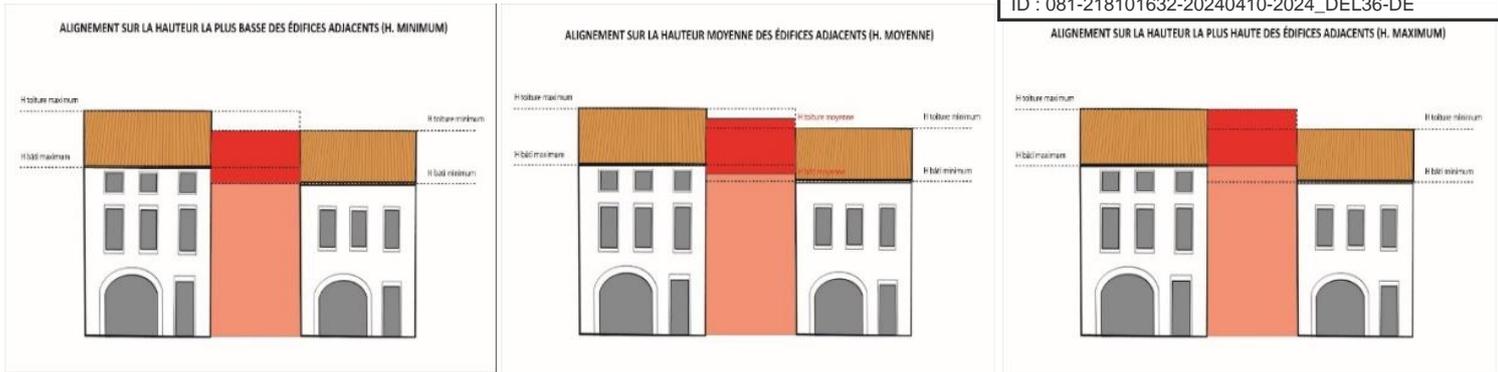
REGLES GENERALES

- Les gabarits seront maintenus à l'échelle de la rue et de l'environnement bâti. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves et les surélévations qui devront s'ajuster à la hauteur des bâtiments mitoyens (H. Référence : voir illustration ci-dessous);

ALIGNEMENT SUR LA HAUTEUR DE RÉFÉRENCE DES ÉDIFICES ADJACENTS (H. RÉFÉRENCE)



Dans le cas d'un édifice qui s'implanterait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction pourra être de la hauteur du bâtiment le plus bas, de la hauteur du bâtiment le plus haut ou faire une moyenne entre les deux (voir illustration ci-dessous).



EST INTERDIT

- Toute surélévation de bâtiments, sauf pour restituer un état antérieur attesté ou combler une différence de hauteur entre 2 bâtiments dans un front bâti homogène ;

PRESCRIPTIONS

- Toute surélévation doit respecter les règles précitées et favoriser l'intégration morphologique et architecturale au contexte urbain et bâti environnant ;
- Hauteurs des annexes : La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5m à l'égout.

ADAPTATIONS

- Pour les « édifices remarquables » ou « bâtiments d'intérêts » repérés au plan réglementaire, la hauteur est limitée à l'existant. Peut être dérogé à cette règle pour restitution d'un état ancien attesté et de qualité.
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

EMPRISE AU SOL

EST INTERDIT

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est permise hormis pour les constructions soumises à conditions ;

SOUMIS À CONDITIONS

- Les constructions qui ne produisent pas de surfaces couvertes: les terrasses non couvertes, les piscines, les ouvrages techniques etc. sont autorisées dans la mesure où elles sont de proportions réduites, intégrées à l'environnement urbain et paysager et proportionnelle avec la taille de l'espace privé non bâti.
- Pour les parcelles dont l'emprise bâtie au sol existante est inférieure à **100m²** : une augmentation d'emprise **supplémentaire au sol de 20%** est autorisée, en conservant à minima **50% de la surface totale de la parcelle en surface non imperméabilisée**.
- Pour les parcelles dont l'emprise bâtie au sol existante est inférieure à **50m²** : une augmentation d'emprise **supplémentaire au sol de 20%** est autorisée.
- *Exemple 1 : sur une parcelle de 200m² et 80m² d'emprise au sol existante: 16m² maximum d'emprise au sol supplémentaire autorisée avec 104m² de surface perméable.*
- *Exemple 2 : sur une parcelle de 100m² et 60m² d'emprise existante: emprise au sol supplémentaire impossible puisque la surface perméable (40m²) est déjà inférieure à 50% de la surface de la parcelle.*
- *Exemple 3 : sur une parcelle de 100m² et 50m² d'emprise au sol existante : 10 m² d'emprise au sol supplémentaire autorisée.*
- La construction d'une annexe peut être autorisée à condition de ne pas être supérieure à 10m².

- Les annexes et dépendances de qualité existantes devront de préférence être utilisées à cet effet ;
- Les demandes de création de cours, de patios, de jardins et d'espaces libres en cœur d'îlot par démolition d'une construction existante, ayant pour objectif d'aérer le tissu existant, seront autorisées dans la mesure où cela n'altèrera pas un édifice ou un ensemble bâti de qualité. Dans le permis de démolir un complément d'information pourra être demandé par l'Architecte des Bâtiments de France concernant la construction visée.

ADAPTATIONS

- Les règles d'emprise ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES DES ESPACES PRIVÉS NON BÂTI

REGLES GENERALES

- Les surfaces aménagées (terrasse, allée, stationnement) doivent rester dans des proportions réduites pour permettre une gestion des eaux pluviales autonome sur chaque parcelle ;
- Les éventuels aménagements (allées, terrasses) sont réalisés avec des matériaux de qualité, naturels, locaux et perméables (pierre, bois, granulats naturels, sable,...) ;
- Les revêtements de sols existants ou à créer de type dallage, surfaces pavées, calade, doivent être privilégiés, avec une mise en œuvre traditionnelle favorisant la perméabilité (pose sur sable, joint terre ou sable, ...).

ESPACES NON-BÂTIS / PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

REGLES GENERALES :

- Préservation des espaces de jardin domestiques dont ceux non repérés au règlement graphique.
- Préservation du végétal
- Préservation et la mise en valeur des arbres existants,
- Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés ou haies visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.
- Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés, leur déplacement peut être accepté si le projet est justifié.
- Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

SONT SOUMIS À CONDITIONS :

- L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'à la condition d'une bonne insertion architecturale et paysagère ;
- Les dispositifs d'énergie renouvelable sont installés avec des structures légères, ne portant pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures du sol.

4.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

4.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE

Des dispositions architecturales spécifiques caractérisent les typologies architecturales.

Seuls les types lisibles et récurrents par leur forme ou leurs spécificités architecturales sont mentionnés afin que l'application du règlement, notamment les adaptations mineures, puissent correspondre à ces spécificités. Les typologies concernées :

- Les maisons ouvrières / Les petits collectifs ouvriers / Les immeubles de ville / Les maisons de type villageois : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux typologies architecturales (**Annexe 1.1**).

Pour tout autre typologie bâtie :

- Ancienne : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux éléments architecturaux (**Annexe 1.2**) ;
- Récente : se référer aux dispositions pour les constructions neuves.

4.3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS

ARCHITECTURAUX

Se référer à l'**Annexe 1.2**

4.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS

Nota : les prescriptions suivantes s'appliquent à toutes les parcelles et/ou constructions susceptibles d'être concernées. Elles s'appliquent également aux bâtiments et ensembles bâtis sans intérêt patrimonial (non repérés sur le plan réglementaire). L'objectif pour ce bâti est d'améliorer son insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les possibilités de constructions neuves dans cette zone :

- cas de démolitions/reconstruction d'édifices sans caractère patrimonial ;
- vides (cours et jardins) constructibles ;
- petites constructions / extensions en cœur d'îlot ;
- renouvellement urbain

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :

- la cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails,
- la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition avec les édifices voisins (en particulier si ceux-ci sont protégés).

Les bâtiments publics (ou recevant du public) et constructions neuves peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes avec le contexte urbain et architectural environnant.

4.4.1 EXPRESSION ARCHITECTURALE, FORMES, MATERIAUX ET COULEURS

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Mazamet témoignent de leur époque de réalisation.

Le parti architectural doit être fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes du contexte environnant.

Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une intégration dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine. L'objectif primordial est d'éviter une banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées. En revanche, il n'est pas question ici de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire. Leur qualité sera donc appréciée au cas par cas par les services instructeurs et par l'Architecte des Bâtiments de France au vu des propositions des pétitionnaires et des architectes. A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes pour définir la qualité des projets.

TOITURE / COUVERTURE

RÈGLES GÉNÉRALES

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

EST INTERDIT

- L'emploi de matériau à effet miroir ;
- Les plaques souples support de couverture ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques.

PRESCRIPTIONS

- Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.
- La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.
- Les égouts et faîtages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles. Les maisons ou immeubles isolés peuvent présenter des toitures à 4 pans.
- Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

SOU MIS À CONDITIONS

- En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés :
 - soit en cas de surélévation et s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
 - pour les annexes, de taille minime par rapport à l'immeuble auquel elles se rattachent ;
 - soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier.
- Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines.
- Le métal (zinc, cuivre) peut être utilisé à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.
- Les terrasses dites « tropéziennes » (terrasses encastrées dans le plan de toiture) sont acceptées sur cour et si elles ne sont pas vues depuis l'espace public.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

EST INTERDIT

- Les antennes et les paraboles en façade donnant sur l'espace public ;
- Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en façade et en toiture ;
- Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climatiseurs, ventouses, boîtiers et coffrets formant saillies avec le plan de toiture ou la façade. Ces dispositifs devront être intégrés (se reporter à l'**Annexe 1 – dispositifs techniques**)

LES FACADES

RÈGLES GÉNÉRALES

Il convient de respecter l'aspect prépondérant de l'architecture du centre ancien : les façades enduites. Pourra néanmoins être autorisé au cas par cas des expressions architecturales contemporaines dans le cas de constructions neuves sous réserve qu'elles s'intègrent avec cohérence et harmonie avec l'environnement bâti, urbain et paysager.

EST INTERDIT

- L'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- Le PVC est interdit pour les descentes d'eau pluviales ;
- Les dispositifs techniques apparents.

PRESCRIPTIONS

- Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration ;
- Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue ;
- En cas de surélévation autorisée les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade ;
- Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.
- Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités de manière cohérente avec l'architecture et la composition de la façade et avec des matériaux de qualité ;

SOUVIS À CONDITIONS

- La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.
- Pour les constructions neuves, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques. Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débord des façades adjacentes. Le parement extérieur de l'ensemble de la façade s'intègre dans les perspectives urbaines.
- Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

LES MENUISERIES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade, l'objectif est de respecter la cohérence architecturale et les éléments existants dans l'environnement immédiat.

EST INTERDIT

- Les matériaux et les couleurs ayant trop d'impact dans le paysage urbain, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux de synthèse (par exemples, clins de bois reconstitué, peinture à effet plastifié, résine industrielle, etc.) sont interdits au profit de solutions plus satisfaisantes en termes d'intégration architecturale.
- Tout effet décoratif (de type hublot ou demi-lune) pour les portes, portails et fenêtres.

PRESCRIPTIONS

- Le dessin et le matériau des menuiseries et des occultations correspondent à la typologie de la construction.
- Les volets roulants et tabliers devront être dissimulés. Ils ne devront pas être en saillis.
- Les portes d'entrée et les portes de garage particulièrement visibles dans le paysage urbain doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec l'architecture et avec l'environnement.

LES COULEURS

PRESCRIPTIONS

- Les teintes des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la gamme de couleur des enduits à la chaux traditionnels.
- Les couleurs des menuiseries devront respecter celles développées sur le bâti ancien. Le bois naturel n'est pas autorisé.
- **Se référer à l'Annexe 1 – Couleurs**

LES EXTENSIONS

Se reporter aux règles des emprises (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

RÈGLES GÉNÉRALES

Une extension répondant le plus souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine en dialogue avec l'existant. Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Dans tous les cas, l'accroche avec la ou les façade(s) existante(s) doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension. Le principe d'une extension peut ainsi être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

EST INTERDIT

Les extensions :

- sur les édifices protégés en type A,
- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices en angle de rue.

LES SURÉLÉVATIONS

Se reporter aux règles des hauteurs (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

SOU MIS À CONDITIONS

- Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles :
 - le prolongement de l'architecture existante
 - le parti d'une expression contemporaine, parfois plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant. Au cas par cas le principe de continuité de la forme et de différenciation des matériaux pourra être appliqué.

LES ANNEXES (abris de jardins et autres)

RÈGLES GÉNÉRALES

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible. Se reporter aux règles de l'implantation du bâti et des hauteurs (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

EST INTERDIT

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que béton préfabriqué et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

PRESCRIPTIONS

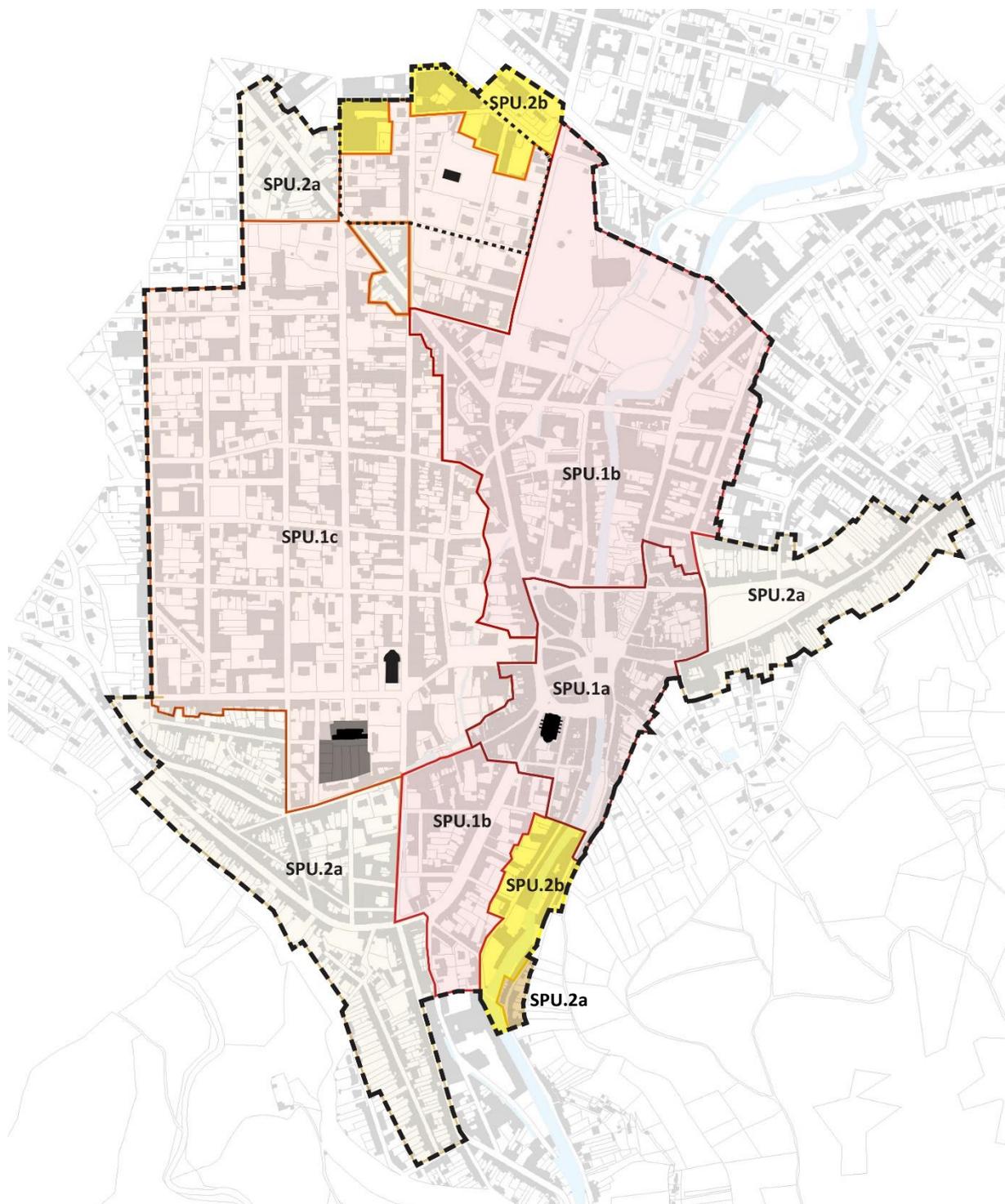
- Les annexes doivent être en cohérence avec la construction qu'elles accompagnent et, autant que possible, se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en ardoise ou tuiles, mécaniques ou canal ; elles sont parfois réalisées en clins de bois de teinte sombre ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

4.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Se référer à l'Annexe 2



5. SECTEUR FAUBOURGS INDUSTRIELS (SPU.2B)



5.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR DE FAUBOURGS INDUSTRIELS

L'essor industriel de Mazamet a induit un développement planifié de la ville, organisé, quartier par quartier, au fur et à mesure des besoins. Prolongement de l'extension urbaine à vocation principalement résidentielle, certains quartiers, comme les rives de l'Arnette ou le quartier de la gare, sont particulièrement marqués par l'architecture industrielle, reflet de la prospérité et de la vocation de la ville aux XIXe et XXe siècles. Des complexes industriels constitués d'habitat, d'ateliers, de magasins et d'entrepôts, forment un témoignage précieux sur l'histoire des techniques et de la construction de la période industrielle.

Les objectifs de l'AVAP sur ce secteur sont les suivants :

- Conserver la trame urbaine, la morphologie des ensembles bâtis industriels et les alignements sur voie ;
- Conserver les modes d'implantation spécifique du bâti lors de démolitions/reconstructions
- Protéger, conserver, restaurer et réhabiliter les édifices protégés au titre de l'AVAP dans le respect de leur architecture et de leurs modes de bâtir ;
- Veiller à la qualité architecturale lors d'extensions, surélévations, constructions ou reconstructions et favoriser l'intégration du bâti non protégé ;
- Valoriser une architecture contemporaine de qualité qui s'intégrera par son implantation et par sa forme au contexte urbain et paysager du secteur ;
- Encadrer et maîtriser le renouvellement urbain à moyens et long terme en favorisant le réinvestissement des bâtiments industriels vacants ;
- Préserver les vues, les perspectives remarquables et les panoramas ;
- Maîtriser et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Conserver les arbres et les alignements d'arbres remarquables ;
- Encadrer la rénovation et l'amélioration énergétique des bâtiments.

D'une manière générale, les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur SPU.2b sont de maintenir et valoriser les particularités urbaines et paysagères des quartiers le constituant, dont la trame parcellaire spécifique, les implantations bâties industrielles spécifiques et les perspectives de qualité qu'elles engendrent ainsi que les caractéristiques morphologiques des ensembles bâtis et non-bâtis qui fondent la valeur patrimoniale d'ensemble de ce secteur.

5.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN

Outre les règles générales applicables à tous les secteurs (TITRE 2) les règles spécifiques suivantes s'appliquent sur ce secteur :

LA STRUCTURE VIAIRE - L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PRESCRIPTIONS

- Les espaces publics, (place et rues, séquences des boulevards, promenades) et leur aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble. Ces interventions ne portent atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences remarquables, ensembles architecturaux, arbres et espaces végétalisés, indiqués sur le plan.

- Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés. Les bordures de béton doivent être, autant que possible, remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre.
- Les trottoirs en pavé ou en calade seront obligatoirement maintenus, entretenus et restaurés au besoin. Ces dispositions pourront servir de modèle pour des aménagements de trottoirs neufs.

RECOMMANDATIONS

- Le traitement des sols sera particulièrement réfléchi et soigné : Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation. Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique.
- Dans l'étude des projets d'espaces publics, il est souhaitable de se référer à des plans anciens, des cadastres, des cartes postales et autres vues anciennes pour renseigner l'évolution du lieu en termes de tracé, de plantations, de mobilier, de matériaux, d'usages.

LA TRAME ET LE RYTHME PARCELLAIRE

EST INTERDIT

- La division parcellaire pour y implanter de nouvelles constructions (densification) ;
- Les volumes secondaires ne doivent pas s'intercaler entre le bâti principal et la rue, sauf en cas de préexistence attestée de cette disposition ou de reproduction d'un modèle typologique existant (complexes industriels);

PRESCRIPTIONS

- Les trames parcellaires de chaque quartier doivent être préservées et conserver leur lisibilité.
- Dans le cas d'un remembrement fonctionnel de plusieurs parcelles de bâtiment sans intérêt patrimoniaux (réaménagement, restructuration ou reconstruction), le rythme parcellaire doit être restitué dans le projet : traitement particulier de l'élévation des constructions et toitures ;
- Les nouvelles constructions doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du quartier ; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu urbain, une hiérarchie des volumes (volume principal, secondaire et annexes), la qualité des clôtures et le traitement paysager des espaces libres.

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- Le maintien du rythme parcellaire pourra ne pas s'appliquer pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

IMPLANTATION DU BÂTI

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire traditionnel et la logique d'implantation urbaine de la rue et en assurant la meilleure transition avec l'existant.

EST INTERDIT

- La démolition de construction pour réaliser des vides urbains est interdite sauf :
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble concernant plusieurs parcelles ;
 - pour la mise en valeur d'un immeuble ou d'un cœur d'îlot ;
 - dans le cadre d'une opération programmée d'aménagement d'espace public.
- En cas de non reconstruction, le projet devra intégrer le traitement de la limite avec l'espace public (petite construction, clôture maçonnée) et celui des pignons dégagés.

PRESCRIPTIONS

- Les nouvelles constructions s’implanteront en respectant la logique d’implantation des bâtiments par rapport aux voies, c’est-à-dire essentiellement à l’alignement ; Elles doivent selon le cas de parcelles donnant sur deux rues, s’implanter à l’alignement strict de la voie publique.
- Les éléments de clôture (grilles, portails, murs, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation). Outre leur qualité architecturale ou paysagère, les éléments de clôture ont également un intérêt urbain important en assurant la lecture de la trame urbaine;
- Si les constructions mitoyennes présentent des implantations différentes, la nouvelle construction doit alors s’inscrire dans les limites de recul existantes sans jamais se décaler de plus d’1 mètre de celles-ci et créer une accroche avec l’implantation de l’immeuble voisin ;
- Dans les cas où les constructions ne sont pas implantées à l’alignement de la voie, la limite de voie doit être matérialisée avec un élément de clôture conforme aux prescriptions du document, sauf si la configuration de la parcelle ou l’environnement urbain justifie l’absence de clôture ;
- Les annexes (hors piscine) doivent obligatoirement venir s’implanter suivant les modalités présentes dans le contexte environnant soit sur la limite en fond de jardin, soit en limite de mitoyenneté avec les bâtis existants dans l’épaisseur du pignon (**se reporter à 5.4.1 - Annexes**).

SONT SOUMIS À CONDITIONS

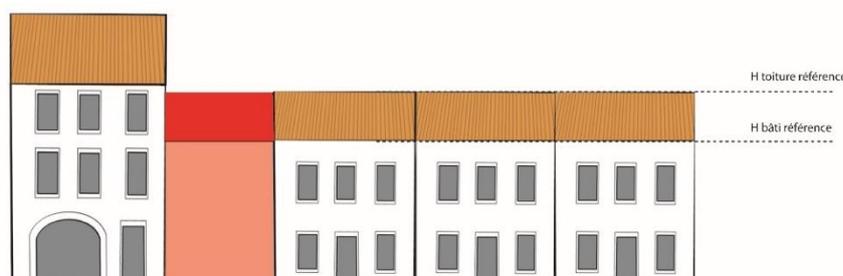
- Dans le cadre d’une démolition, une reconstruction sur l’emprise existante peut être imposée ;
- En l’absence de constructions mitoyennes, le mode d’implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement urbain et bâti immédiat.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction pourra privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l’adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) ouvrant une vue directe sur une parcelle voisine, l’implantation de la nouvelle construction doit garantir une intimité et un ensoleillement suffisants pour chacune des constructions. Ainsi, une distance de retrait plus ou moins importante pourra être imposée dans le cas d’un jardin ou d’une façade à mettre en valeur ou pour assurer une meilleure cohérence urbaine.

HAUTEURS

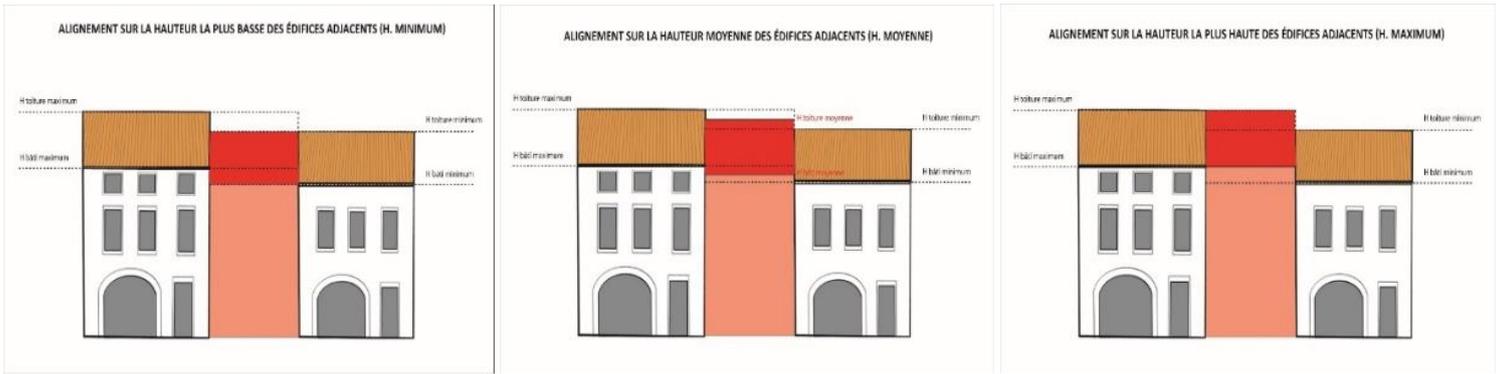
REGLES GENERALES

- Les gabarits seront maintenus à l’échelle de la rue et de l’environnement bâti. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves et les surélévations qui devront s’ajuster à la hauteur des bâtiments mitoyens (H. Référence : voir illustration ci-dessous);

ALIGNEMENT SUR LA HAUTEUR DE RÉFÉRENCE DES ÉDIFICES ADJACENTS (H. RÉFÉRENCE)



- Dans le cas d’un édifice qui s’implanterait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction pourra être de la hauteur du bâtiment le plus bas, de la hauteur du bâtiment le plus haut ou faire une moyenne entre les deux (voir illustration ci-dessous).



EST INTERDIT

- Toute surélévation de bâtiments, sauf pour restituer un état antérieur attesté ou combler une différence de hauteur entre 2 bâtiments dans un front bâti homogène ;

PRESCRIPTIONS

- Toute surélévation doit respecter les règles précitées et favoriser l'intégration morphologique et architecturale au contexte urbain et bâti environnant ;
- Hauteurs des annexes : La hauteur des annexes ne doit pas excéder 2,5m à l'égout.

ADAPTATIONS

- **Pour les « édifices remarquables » ou « bâtiments d'intérêts »** repérés au plan réglementaire, la hauteur est limitée à l'existant. Peut être dérogé à cette règle pour restitution d'un état ancien attesté et de qualité.
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

EMPRISE AU SOL

EST INTERDIT

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est permise hormis pour les constructions soumises à conditions ;

SOU MIS À CONDITIONS

- les constructions qui ne produisent pas de surfaces couvertes: les terrasses non couvertes, les piscines, les ouvrages techniques etc. sont autorisées dans la mesure où elles sont de proportions réduites, intégrées à l'environnement urbain et paysager et proportionnelle avec la taille de l'espace privé non bâti.
- Pour les parcelles dont l'**emprise bâtie** au sol existante est inférieure à **100m²** : une augmentation d'emprise **supplémentaire au sol de 20%** est autorisée, en conservant à minima **50% de la surface totale de la parcelle en surface non imperméabilisée**.
- Pour les parcelles dont l'**emprise bâtie** au sol existante est inférieure à **50m²** : une augmentation d'emprise **supplémentaire au sol de 20%** est autorisée.
- *Exemple1 : sur une parcelle de 200m² et 80m² d'emprise au sol existante: 16m² maximum d'emprise au sol supplémentaire autorisée avec 104m² de surface perméable.*
- *Ex.2 : sur une parcelle de 100m² et 60m² d'emprise au sol existante: emprise au sol supplémentaire impossible car la surface perméable est déjà inférieure à 50% de la surface totale.*
- *Ex.3 : sur une parcelle de 100m² et 50m² d'emprise au sol existante : 10 m² d'emprise au sol supplémentaire autorisée.*
- La construction d'une annexe peut être autorisée à condition de ne pas être supérieure à 10m².

- Les annexes et dépendances de qualité existantes devront de préférence être utilisées ;
- Les demandes de création de cours, de patios, de jardins et d'espaces libres en cœur d'îlot par démolition d'une construction existante, ayant pour objectif d'aérer le tissu existant, seront autorisées dans la mesure où cela n'altèrera pas un édifice ou un ensemble bâti de qualité. Dans le permis de démolir un complément d'information pourra être demandé par l'Architecte des Bâtiments de France concernant la construction visée.

ADAPTATIONS

- Les règles d'emprise ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général, sous réserve de ne pas dénaturer l'ensemble urbain et paysager environnant.

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES DES ESPACES PRIVÉS NON BÂTI

REGLES GENERALES

- Les surfaces aménagées (terrasse, allée, stationnement) doivent rester dans des proportions réduites pour permettre une gestion des eaux pluviales autonome sur chaque parcelle ;
- Les éventuels aménagements (allées, terrasses) sont réalisés avec des matériaux de qualité, naturels, locaux et perméables (pierre, bois, granulats naturels, sable,...) ;
- Les revêtements de sols existants ou à créer de type dallage, surfaces pavées, calade, doivent être privilégiés, avec une mise en œuvre traditionnelle favorisant la perméabilité (pose sur sable, joint terre ou sable, ...).

ESPACES NON-BÂTIS / PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

REGLES GENERALES :

- Préservation des espaces de jardin dont ceux non repérés au règlement graphique.
- Préservation du végétal
- Préservation et la mise en valeur des arbres existants,
- Il pourra être demandé la conservation de fronts végétalisés ou haies visibles depuis le domaine public qui participent à sa qualité.
- Les édicules, mobiliers et installations présents en cœur d'îlot et présentant un caractère patrimonial sont préservés, leur déplacement peut être accepté si le projet est justifié.
- Les puits sont maintenus et ne sont pas comblés.

SONT SOUMIS À CONDITIONS :

- L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'à la condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;
- Les dispositifs d'énergie renouvelable sont installés avec des structures légères, ne portant pas atteinte de façon conséquente et irréversible à la cohérence des structures et natures du sol.

5.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

5.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE

Des dispositions architecturales spécifiques caractérisent les typologies architecturales.

Seuls les types lisibles et récurrents par leur forme ou leurs spécificités architecturales sont mentionnés afin que l'application du règlement, notamment les adaptations mineures, puissent correspondre à ces spécificités. Les typologies concernées :

- Les maisons ouvrières / Les petits collectifs ouvriers / Les ateliers et entrepôts industriels : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux typologies architecturales (**Annexe 1.1**).

Pour tout autre typologie bâtie :

- Ancienne : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux éléments architecturaux (**Annexe 1.2**) ;
- Récente : se référer aux dispositions pour les constructions neuves.

5.3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

Se référer à l'ANNEXE 1

5.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS

Nota : les prescriptions suivantes s'appliquent à toutes les parcelles et/ou constructions susceptibles d'être concernées. Elles s'appliquent également aux bâtiments et ensembles bâtis sans intérêt patrimonial (non repérés sur le plan réglementaire). L'objectif pour ce bâti est d'améliorer son insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les possibilités de constructions neuves dans cette zone sont peu nombreuses :

- cas de démolitions/reconstruction d'édifices sans caractère patrimonial ;
- vides (cours et jardins) constructibles ;
- petites constructions / extensions en cœur d'îlot.

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :

- la cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails,
- la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition avec les édifices voisins (en particulier si ceux-ci sont protégés).

Les bâtiments publics (ou recevant du public) et constructions neuves peuvent affirmer une singularité architecturale et urbaine, sans toutefois remettre en cause une certaine harmonie de couleurs et de formes avec le contexte urbain et architectural environnant.

5.4.1 EXPRESSION ARCHITECTURALE, FORMES, MATERIAUX ET COULEURS

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Mazamet témoignent de leur époque de réalisation.

Le parti architectural doit être fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes du contexte environnant. Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une intégration dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine. L'objectif primordial est d'éviter une banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées. En revanche, il n'est pas question ici de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire. Leur qualité sera donc appréciée au cas par cas par les services instructeurs et par l'Architecte des Bâtiments de France au vu des propositions des pétitionnaires et des architectes. A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes pour définir la qualité des projets.

TOITURE / COUVERTURE

RÈGLES GÉNÉRALES

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public.

Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives urbaines, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

EST INTERDIT

- L'emploi de matériau à effet miroir ;
- Les plaques souples support de couverture ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques.

PRESCRIPTIONS

- Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.
- La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.
- Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles. Les maisons ou immeubles isolés peuvent présenter des toitures à 4 pans.
- Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni rehaussement.

SOUVIS À CONDITIONS

- En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.
- Les toits terrasses peuvent être autorisés :
 - soit en cas de surélévation et s'ils correspondent à la typologie du bâti ;
 - pour les annexes, de taille minime par rapport à l'immeuble auquel elles se rattachent ;
 - soit s'ils sont d'une hauteur inférieure ou égale à l'égout du toit et permettent d'assurer la transition entre des pans de toitures difficiles à relier.
- Dans le cas de façade à l'alignement, un toit terrasse peut être refusé et un toit en pente exigé si cela contribue à préserver l'harmonie des perspectives urbaines.
- Le métal (zinc, cuivre) peut être utilisé à condition que cela ne porte pas atteinte aux perspectives urbaines.
- Les terrasses dites « tropéziennes » (terrasses encastrées dans le plan de toiture) sont acceptées sur cour et si elles ne sont pas vues depuis l'espace public.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

EST INTERDIT

- Les antennes et les paraboles en façade donnant sur l'espace public ;
- Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en façade et en toiture ;

- Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climatiseurs, ventouses, boîtiers et coffrets formant saillies avec le plan de toiture ou la façade. Ces dispositifs devront être intégrés (se reporter à l'**Annexe 1 – dispositifs techniques**)

LES FACADES

RÈGLES GÉNÉRALES

Il convient de respecter l'aspect prépondérant de l'architecture du centre ancien : les façades enduites. Pourra néanmoins être autorisé au cas par cas des expressions architecturales contemporaines dans le cas de constructions neuves sous réserve qu'elles s'intègrent avec cohérence et harmonie avec l'environnement bâti, urbain et paysager.

EST INTERDIT

- L'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- Le PVC est interdit pour les descentes d'eau pluviales ;
- Les dispositifs techniques apparents.

PRESCRIPTIONS

- Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration ;
- Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue ;
- En cas de surélévation autorisée les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade ;
- Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant.
- Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités de manière cohérente avec l'architecture et la composition de la façade et avec des matériaux de qualité ;

SOUMIS À CONDITIONS

- La création de porte de garage en rez-de-chaussée peut être interdite si elle est de nature à porter atteinte à la composition d'ensemble et au rythme des façades de la rue.
- Pour les constructions neuves, l'isolation par l'extérieur peut être autorisée pour autant que le procédé employé soit en cohérence totale avec le mode constructif choisi pour correspondre à une évolution des techniques. Le nu de la façade respecte l'alignement et n'empiète pas sur l'espace public, ni ne débordé des façades adjacentes. Le parement extérieur de l'ensemble de la façade s'intègre dans les perspectives urbaines.
- Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

LES MENUISERIES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade, l'objectif est de respecter la cohérence architecturale et les éléments existants dans l'environnement immédiat.

EST INTERDIT

- Les matériaux et les couleurs ayant trop d'impact dans le paysage urbain, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux de synthèse (par exemples, clins de bois reconstitué, peinture à effet plastifié, résine industrielle, etc.) sont interdits au profit de solutions plus satisfaisantes en termes d'intégration architecturale.
- Tout effet décoratif (de type hublot ou demi-lune) pour les portes, portails et fenêtres.

PRESCRIPTIONS

- Le dessin et le matériau des menuiseries et des occultations correspondent à la typologie de la construction.
- Les volets roulants et tabliers devront être dissimulés. Ils ne devront pas être en saillis.
- Les portes d'entrée et les portes de garage particulièrement visibles dans le paysage urbain doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec l'architecture et avec l'environnement.

LES COULEURS

PRESCRIPTIONS

- Les teintes des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la gamme de couleur des enduits à la chaux traditionnels.
- Les couleurs des menuiseries devront respecter celles développées sur le bâti ancien. Le bois naturel n'est pas autorisé.
- **Se référer à l'Annexe 1 – Couleurs**

LES EXTENSIONS

Se reporter aux règles des emprises (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

RÈGLES GÉNÉRALES

Une extension répondant le plus souvent à une recherche de lumière et d'ouverture sur le jardin (vérandas ou extension du séjour ou cuisine) doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elle constitue le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade : il peut s'agir d'une architecture mimétique (reproduction fidèle d'un modèle) ou d'une architecture contemporaine en dialogue avec l'existant. Le mariage de formes contemporaines au bâti plus ancien nécessite des matériaux de qualité et un dessin aux proportions équilibrées.

Dans tous les cas, l'accroche avec la ou les façade(s) existante(s) doit être particulièrement soignée avec un souci du détail pour articuler au mieux les volumes et les architectures. En particulier, l'alignement des lignes de composition est à prendre en compte dans l'écriture architecturale de l'extension. Le principe d'une extension peut ainsi être refusé s'il vient perturber une composition ou masquer un fragment de façade intéressant, du point de vue architectural ou patrimonial.

EST INTERDIT

Les extensions :

- sur les édifices protégés en type A,
- sur les maisons jumelées,
- sur les séquences urbaines présentant une cohérence architecturale et/ou urbaine,
- sur les édifices en angle de rue.

LES SURÉLÉVATIONS

Se reporter aux règles des hauteurs (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

SOU MIS À CONDITIONS

- Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles :
 - le prolongement de l'architecture existante
 - le parti d'une expression contemporaine, parfois plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant. Au cas par cas le principe de continuité de la forme et de différenciation des matériaux pourra être appliqué.

LES ANNEXES (abris de jardins et autres)

RÈGLES GÉNÉRALES

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible. Se reporter aux règles de l'implantation du bâti et des hauteurs (**dispositions réglementaires applicables au tissu urbain**)

EST INTERDIT

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que béton préfabriqué et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

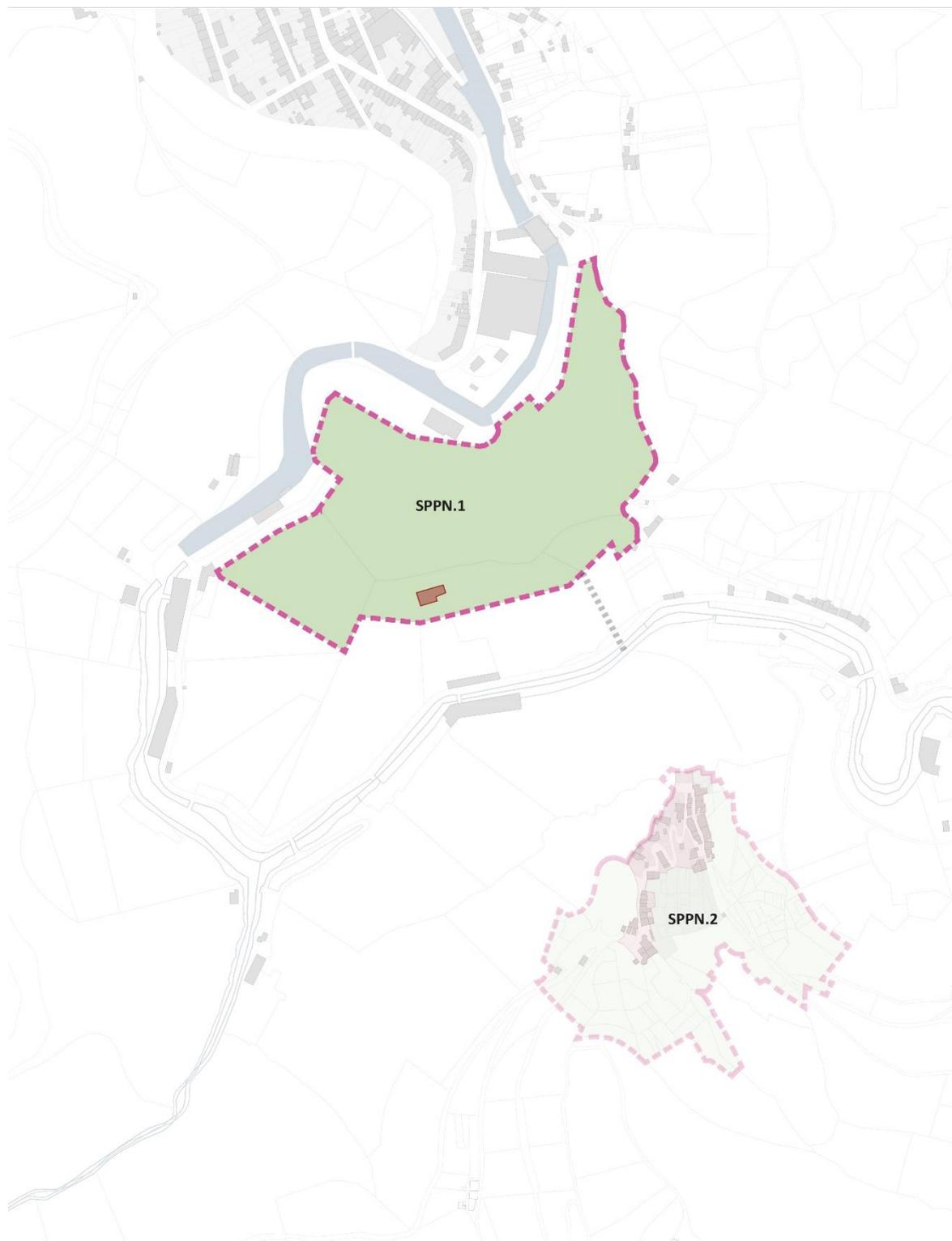
PRESCRIPTIONS

- Les annexes doivent être en cohérence avec la construction qu'elles accompagnent et, autant que possible, se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en ardoise ou tuiles, mécaniques ou canal ; elles sont parfois réalisées en clins de bois de teinte sombre ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

5.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Se référer à l'Annexe 2

6. SECTEUR DES ANCIENS JARDINS DE CORMOULS-HOULES ET DE L'ÉGLISE SAINT SAUVEUR D'HAUTOUL (SPPN 1)



6.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR DES ANCIENS JARDINS DE CORMOULS-HOULES ET DE L'ÉGLISE SAINT SAUVEUR D'HAUTPOUL

Le secteur des anciens jardins de Cormouls Houlès et de l'Eglise Saint-Sauveur d'Hautpoul s'inscrit dans une logique de préservation du patrimoine paysager et naturel des abords des espaces urbanisés de Mazamet. L'inscription au titre de l'AVAP accompagne également la démarche communale de fond qui permettra à terme de restaurer l'ancien site paysager historique des anciens jardins de Cormouls-Houlès. Intrinsèquement lié à une démarche de valorisation touristique patrimoniale, le secteur inclue également le site archéologique exceptionnel de l'Eglise Saint Sauveur d'Hautpoul qui fait l'objet d'une opération de prospection et d'inventaire depuis 2016.

Les objectifs de l'AVAP sur ce secteur sont les suivants :

- Préserver et valoriser les vues, les perspectives remarquables et les panoramas sur la ville ;
- Préserver et valoriser le site, les terrasses et anciens jardins de Cormouls-Houlès pour permettre à terme de le restaurer dans une démarche de valorisation touristique patrimoniale ;
- Conserver, restaurer et restituer l'ensemble des dispositions bâties dans les jardins ;
- Conserver, entretenir, restaurer et restituer les arbres remarquables et l'ensemble des dispositifs paysagers attestés et documentés ;
- Préserver la nature des sols existants et encadrer scientifiquement toute opération susceptible de porter atteinte à la nature archéologique du secteur.
- Maitriser et limiter l'imperméabilisation des sols ;

D'une manière générale, les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur SPPN1 sont de maintenir et de valoriser les particularités des espaces naturels et des espaces paysagers produits par l'homme, et les traces de l'occupation humaine séculaire du secteur qui le constituent, dont notamment les vestiges des anciens jardins de Cormouls-Houles et de l'Eglise Saint-Sauveur d'Hautpoul. A ce titre, ce secteur devra demeurer inconstructible et les perspectives et vues sur et depuis ces sites devront être préserver car participant à leur valeur patrimoniale.

6.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ESPACES

Outre les règles générales applicables à tous les secteurs (TITRES 1 et 2) les règles spécifiques suivantes s'appliquent sur ce secteur :

RÈGLES GÉNÉRALES

- Préservation des espaces de jardin dont ceux non repérés au règlement graphique ;
- Préservation, mise en valeur et entretien des espèces végétales et des arbres existants ;
- Les édicules, mobiliers, puits et installations existantes et présentant un caractère patrimonial sont préservés, leur déplacement peut être accepté si le projet est justifié ;
- Toute intervention sur l'Eglise Saint-Sauveur d'Hautpoul est soumis à la loi sur l'archéologie.

EST INTERDIT

- Toute construction en élévation, sauf celles soumises à conditions ;
- Le couvrement des sols par des revêtements sans rapport avec la nature des espaces.

PRESCRIPTIONS

- La forme générale des sols et le profil général du terrain doivent être maintenus ;
- Les sols doivent être maintenus en espaces naturels ;



- Un entretien régulier doit être effectué de manière à empêcher la fermeture des vues, perspectives sur la ville et du paysage ;
- Les terrasses doivent être entretenues et les murets préservés et restaurés si besoin ;
- Les espaces publics, (jardins, squares, promenades et chemins) et leur aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble. Ces interventions ne portent atteinte ni aux perspectives urbaines et paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, séquences remarquables, ensembles architecturaux, arbres et espaces végétalisés ;
- Les chemins en pavé ou en calade seront obligatoirement maintenus, entretenus et restaurés au besoin. Ces dispositions pourront servir de modèle pour des aménagements nouveaux ;
- Les éléments de clôture (grilles, portails, murs, murets, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation).

Plus spécifiquement sur le site des anciens jardins de Cormouls-Houlès :

- Les structures paysagères et bâties, identifiées ou à découvrir (fontaines, bassins, kiosques, belvédères, escaliers), issues des anciens jardins doivent être conservées, restaurées et valorisées ;
- Les cheminements et accès historiques repérés et participant au projet de restauration des anciens jardins doivent être préservés, restaurés et entretenus ;
- Toutes les espèces végétales et arbres de hautes futaies remarquables ou issus du projet paysager d'origine sont à conserver et entretenir ;
- Le renouvellement des essences doit être envisagé en amont en cas de besoin. Un arbre malade ou susceptible de mettre en danger les usagers et les biens pourra être élagué, voire supprimé, sous réserve que le risque soit avéré. Il pourra être remplacé par un autre de la même espèce ou par une espèce adaptée ;
- Dans l'étude des projets d'espaces publics, et notamment de restauration de anciens jardins de Cormouls-Houles, il est essentiel de se référer à des plans anciens, des cadastres, des cartes postales et autres vues anciennes pour renseigner l'évolution du lieu en termes de tracé, de plantations, de mobilier, de matériaux, d'usages.

SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les aménagements et les constructions ponctuels (dans le cadre du futur projet de mise en valeur du site) sous condition d'être non visibles depuis les vues d'ensemble, et non susceptibles d'altérer la forme et la pente générale des terrains ;
- Ces constructions et aménagements, hors de toute intervention de conservation, restauration ou restitution d'éléments dégradés ou disparus, devront être soumises au principe de réversibilité et s'intégrer dans le contexte paysager des jardins tout en le valorisant ;
- Les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité, sous réserve d'insertion au site.

RECOMMANDATIONS

- Le traitement des sols sera particulièrement réfléchi et soigné : les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation. Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique ;
- Les éventuels aménagements (allées, cheminements) seront réalisés avec des matériaux de qualité, naturels, locaux et perméables (pierre, bois, granulats naturels, sable,...) ;
- Les revêtements de sols existants ou à créer de type dallage, surfaces pavées, calade, doivent être privilégiés, avec une mise en œuvre traditionnelle favorisant la perméabilité (pose sur sable, joint terre ou sable, ...).



7. SECTEUR D’HAUTPOUL (SPPN 2)



7.1 OBJECTIFS SUR LE SECTEUR CENTRE URBAIN ET BOULEVARDS

Village perché habité surplombant Mazamet, site castral séculaire et haut-lieu emblématique du Catharisme, lieu pittoresque participant à l'attraction touristique de la ville, secteur protégé au titre des Sites, Hautpoul concentre de nombreux enjeux, architecturaux, paysagers, historique et archéologique mais aussi économiques et culturels. Le site, et tout particulièrement les abords du village, se caractérise par un patrimoine paysager emblématique du versant septentrional de la Montagne Noire, marqué par un paysage agricole et urbain produit par les hommes au fil des siècles, mais aujourd'hui confronté à des problématiques de fermeture paysagère, de disparition des terrasses et ainsi de perte de la mémoire de ce site naturel occupé.

Les objectifs de l'AVAP sur ce secteur sont les suivants :

- La préservation et la mise en valeur de la silhouette villageoise et des caractéristiques morphologiques (emprises, gabarits, hauteurs, ...) qui la fonde ;
- Protéger, conserver, restaurer et réhabiliter les édifices protégés au titre de l'AVAP dans le respect de leur architecture et de leurs modes de bâtir ;
- Veiller à la qualité architecturale lors d'extensions, surélévations, constructions ou reconstructions et favoriser l'intégration du bâti non protégé ;
- L'encadrement des opérations de conservation restauration des vestiges existants et des édifices remarquables et la conservation des emprises bâties historiques quand identifiées ;
- Le curage des opérations dénaturantes et déqualifiantes antérieures (matériaux et bâti) ;
- Le traitement des façades à l'échelle de l'ensemble ;
- L'aménagement qualitatif de la voirie et de l'espace public ;
- La préservation des versants des reliefs sculptés et des parcelles en terrasses, autrefois cultivées qui s'étagent sous le village, témoins de l'activité des hommes sur le site ;
- L'entretien de ces terrasses et des chemins, pour éviter la fermeture paysagère et conserver la lecture du site d'origine;
- Préserver les vues, les perspectives remarquables et les panoramas ;

D'une manière générale, les principaux objectifs pour l'ensemble du secteur SPPN2 sont de maintenir et valoriser les particularités morphologiques et paysagères du site le constituant, dont la trame parcellaire spécifique, la relation silhouette villageoise-grand paysage et les perspectives de qualité qu'elles engendrent ainsi que les caractéristiques morphologiques des ensembles bâtis et des espaces de parcelles agricoles en terrasses qui fondent la valeur patrimoniale d'ensemble de ce secteur.

7.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU TISSU URBAIN

Outre les règles générales applicables à tous les secteurs (TITRE 1 et 2) les règles spécifiques suivantes s'appliquent sur ce secteur :

LA STRUCTURE VIAIRE - L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

PRESCRIPTIONS

- Les espaces publics, (place, ruelles, venelles, escaliers, chemins) et leur aménagement doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, cohérent avec les caractéristiques historiques et paysagères du site. Ces interventions ne portent atteinte ni aux perspectives paysagères majeures ni à la perception des bâtiments, ensembles architecturaux, arbres et espaces végétalisés ;
- Les espaces publics existants doivent être aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bituminées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés ;

- Les cheminements en pavé ou en calade seront obligatoirement maintenus, entretenus et restaurés au besoin. Ces dispositions pourront servir de modèle pour des aménagements de neufs.

RECOMMANDATIONS

- Le traitement des sols sera particulièrement réfléchi et soigné : Les aménagements maintiennent, voire renforcent la capacité d'infiltration des eaux pluviales et en assurent la régulation. Ils contribuent au confort et à la maîtrise de la chaleur ambiante, par l'utilisation de matériaux de faible inertie thermique.
- Dans l'étude des projets d'espaces publics, il est souhaitable de se référer à des plans anciens, des cadastres, des cartes postales et autres vues anciennes pour renseigner l'évolution du lieu en termes de tracé, de plantations, de mobilier, de matériaux, d'usages.

LA TRAME ET LE RYTHME PARCELLAIRE

EST INTERDIT

- La division ou le remembrement parcellaire pour y implanter de nouvelles constructions, sauf si dispositions historiques antérieures d'intérêt et attestées ;

PRESCRIPTIONS

- La trame parcellaire en lanières étroites et située le plus souvent perpendiculairement à la pente doit être préservée (espaces bâtis et non-bâtis) ;
- Les nouvelles constructions (opérations de démolitions-reconstructions) doivent garantir une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle de la parcelle et plus globalement à l'échelle du site; cet objectif passe par le respect de la logique d'implantation du tissu villageois, une hiérarchie des volumes, la qualité des clôtures et le traitement paysager des espaces libres.

IMPLANTATION DU BÂTI

Les nouvelles constructions dans le cadre de démolitions-reconstructions) concernées doivent s'inscrire dans le maillage existant en respectant le parcellaire et la logique d'implantation villageoise en assurant la meilleure transition avec l'existant.

EST INTERDIT

- La démolition de construction pour réaliser des vides urbains (dents creuses).

PRESCRIPTIONS

- Les nouvelles constructions s'implanteront en respectant la logique d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, c'est-à-dire essentiellement à l'alignement des ruelles et venelles villageoises et perpendiculairement à la pente ;
- Les éléments de clôture (grilles, portails, murs, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation). Outre leur qualité architecturale ou paysagère, les éléments de clôture ont également un intérêt urbain important en assurant la lecture de la trame urbaine;

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- Dans le cadre d'une démolition, une reconstruction sur l'emprise existante peut être imposée ;
- Les aménagements et les constructions ponctuels (dans le cadre de mise en valeur du site) sous condition d'être non visibles depuis les vues d'ensemble, et non susceptibles d'altérer la forme et la pente générale des terrains ;
- Ces constructions et aménagements, hors de toute intervention de conservation, restauration ou restitution d'éléments dégradés ou disparus, devront être soumises au principe de réversibilité et s'intégrer dans le contexte paysager des jardins tout en le valorisant ;

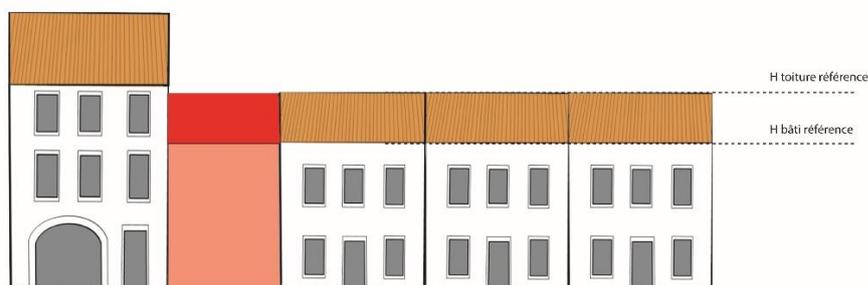
- Les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité, sous réserve d'insertion au site.
- En l'absence de constructions mitoyennes, le mode d'implantation et les distances de retrait peuvent être imposés afin que le projet garantisse un rapport cohérent de la construction avec la rue et son environnement urbain et bâti immédiat.
- Dans le cas de construction(s) voisine(s) implantée(s) en limite(s) séparative(s) latérale(s), la nouvelle construction pourra privilégier une implantation le long de la ou les limite(s) séparative(s) ; dans tous les cas, l'adossement au(x) mitoyen(s) est une solution à privilégier.

HAUTEURS

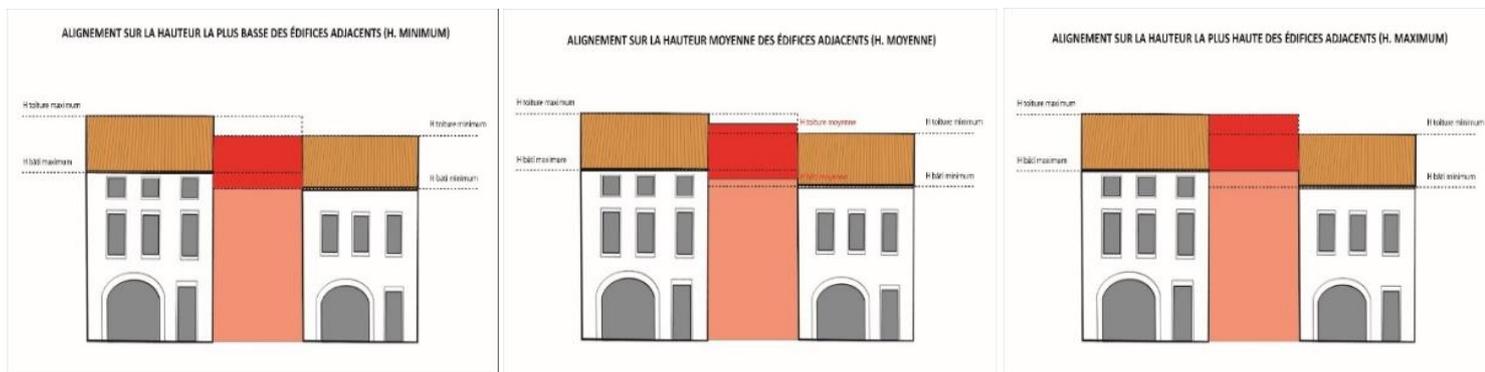
REGLES GENERALES

- Les gabarits seront maintenus à l'échelle de la rue et de l'environnement bâti. Ces hauteurs doivent servir de référence pour les constructions neuves et les surélévations qui devront s'ajuster à la hauteur des bâtiments mitoyens (H. Référence : voir illustration ci-dessous) ;

ALIGNEMENT SUR LA HAUTEUR DE RÉFÉRENCE DES ÉDIFICES ADJACENTS (H. RÉFÉRENCE)



- Dans le cas d'un édifice qui s'implanterait entre deux bâtiments de hauteurs différentes, la nouvelle construction pourra être de la hauteur du bâtiment le plus bas, de la hauteur du bâtiment le plus haut ou faire une moyenne entre les deux (voir illustration ci-dessous). La configuration en pentes étagées du site donnera toujours lieu à une analyse au cas par cas ;



EST INTERDIT

- Toute surélévation de bâtiments, sauf pour restituer un état antérieur attesté ou combler une différence de hauteur entre 2 bâtiments dans un front bâti homogène ;

PRESCRIPTIONS

- Toute surélévation doit respecter les règles précitées et favoriser l'intégration morphologique et architecturale au contexte paysager et bâti environnant ;
- **Pour les « édifices remarquables » ou « bâtiments d'intérêts »** repérés au plan réglementaire, la hauteur est limitée à l'existant. Peut être dérogé à cette règle pour restitution d'un état ancien attesté et de qualité.

EMPRISE AU SOL

EST INTERDIT

- Aucune emprise au sol supplémentaire n'est permise sauf pour les aménagements et les constructions ponctuels (dans le cadre de mise en valeur du site) et les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité (voir ci-dessus implantation du bâti).

SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES DES ESPACES PRIVÉS NON BÂTI

REGLES GENERALES

- Les surfaces aménagées (accès, terrasses) doivent rester dans des proportions réduites pour permettre une gestion des eaux pluviales autonome sur chaque parcelle ;
- Les éventuels aménagements (accès, terrasses) sont réalisés avec des matériaux de qualité, naturels, locaux et perméables (pierre, bois, granulats naturels, sable,...) ;
- Les revêtements de sols existants ou à créer de type dallage, surfaces pavées, calade, doivent être privilégiés, avec une mise en œuvre traditionnelle favorisant la perméabilité (pose sur sable, joint terre ou sable, ...).

ESPACES NON-BÂTIS / PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

REGLES GENERALES

- Préservation des espaces non-bâties en totalité ;
- Préservation et mise en valeur des espèces végétales endémiques et des arbres existants ;
- Préservation, restauration et entretien des terrasses et des parcelles agricoles ou naturelles ;

EST INTERDIT

- Le couvrement des sols par des revêtements sans rapport avec la nature des espaces.

PRESCRIPTIONS

- La forme générale des sols, les profils des terrains et les terrasses doivent être maintenus ;
- Les sols naturels doivent être maintenus en espaces naturels ;
- Les terrasses doivent être entretenues et les murets préservés et restaurés si besoin ;
- Un entretien régulier doit être effectué de manière à empêcher la fermeture des vues, perspectives sur la ville et du paysage ;
- Les chemins en pavé ou en calade seront obligatoirement maintenus, entretenus et restaurés au besoin. Ces dispositions pourront servir de modèle pour des aménagements nouveaux ;
- Les éléments de clôture (murs, murets, haies, etc.) devront être maintenus (démolition /reconstruction ou conservation).

SONT SOUMIS À CONDITIONS

- L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'à la condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère ;

7.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

7.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE

Des dispositions architecturales spécifiques caractérisent les typologies architecturales.

Seuls les types lisibles et récurrents par leur forme ou leurs spécificités architecturales sont mentionnés afin que l'application du règlement, notamment les adaptations mineures, puissent correspondre à ces spécificités. Les typologies concernées :

- **Les maisons de type villageois** : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux typologies architecturales (**Annexe 1.1**).

Pour tout autre typologie bâtie :

- Ancienne : se référer en annexe aux dispositions réglementaires relatives aux éléments architecturaux (**Annexe 1.2**) ;
- Récente : se référer aux dispositions pour les constructions neuves.

7.3.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS

ARCHITECTURAUX

Se référer à l'ANNEXE 1

7.4 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS NON REPÉRÉS AU PLAN, AUX CONSTRUCTIONS NEUVES, AUX SURRÉLÉVATIONS ET AUX EXTENSIONS

Nota : les prescriptions suivantes s'appliquent à toutes les parcelles et/ou constructions susceptibles d'être concernées. Elles s'appliquent également aux bâtiments et ensembles bâtis sans intérêt patrimonial (non repérés sur le plan réglementaire). L'objectif pour ce bâti est d'améliorer son insertion dans le paysage urbain, à l'occasion de travaux de ravalement ou de restructuration.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les possibilités de constructions neuves dans cette zone sont peu nombreuses :

- cas de démolitions/reconstruction d'édifices sans caractère patrimonial ;
- les aménagements et les constructions ponctuels (dans le cadre de mise en valeur du site) et les installations rendues nécessaires pour la santé et la sécurité .

Tout projet de construction sera apprécié en fonction de :

- la cohérence de l'architecture proposée et la qualité du dessin et des détails,
- la cohérence d'échelle (volumétries), de matériaux et de composition avec les édifices voisins (en particulier si ceux-ci sont protégés).

7.4.1 EXPRESSION ARCHITECTURALE, FORMES, MATERIAUX ET COULEURS

Les constructions neuves doivent témoigner du savoir-faire des architectes et des bâtisseurs de notre époque, comme les différentes typologies architecturales identifiées sur Mazamet témoignent de leur époque de réalisation.

Le parti architectural doit être fonction de l'environnement immédiat de la construction de manière à s'insérer avec simplicité et qualité dans l'ensemble urbain et s'inscrire en continuité de l'existant.

Cette continuité passe par l'usage de matériaux et de couleurs utilisés sur les édifices voisins protégés ou de matériaux cohérents avec ceux-ci ou par un accord avec les tonalités dominantes du contexte environnant. Les matériaux modernes ne sont pas exclus pour autant mais doivent garantir une discrétion et/ou une intégration dans le paysage urbain et être traités avec un souci du détail.

La nouvelle construction doit aussi respecter les grandes lignes de composition architecturale et les caractéristiques du parcellaire si celui-ci est significatif de l'histoire urbaine. L'objectif primordial est d'éviter une banalisation de l'image de la commune par des formes standardisées. En revanche, il n'est pas question ici de figer l'architecture des futures réalisations dans un cadre réglementaire. Leur qualité sera donc appréciée au cas par cas par les services instructeurs et par l'Architecte des Bâtiments de France au vu des propositions des pétitionnaires et des architectes. A défaut de règles strictes, il est possible de définir quelques principes pour définir la qualité des projets.

TOITURE / COUVERTURE

RÈGLES GÉNÉRALES

Une attention particulière est portée aux toits visibles depuis l'espace public ;
Les toitures doivent s'intégrer dans les perspectives villageoises, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

EST INTERDIT

- L'emploi de matériau à effet miroir ;
- Les plaques souples support de couverture ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ;
- Les toits terrasses et les terrasses dites « tropéziennes » (terrasses dans le plan de toiture).

PRESCRIPTIONS

- Les couvertures sont réalisées avec des matériaux correspondant à la typologie du bâti.
- La pente correspond au matériau de couverture utilisé. Elle se termine par un débord en saillie sur la façade. Le débord de toit est adapté à la typologie de la façade.
- Les égouts et faitages des toits sont parallèles à la rue lorsque le bâti est à l'alignement. Les formes les plus courantes de toits sont à une ou deux pentes pour les immeubles entre mitoyens, avec une croupe pour les immeubles d'angles.
- Les toitures reposent sur le couronnement des façades sans espaces intermédiaires ni exhaussement.

SOUMIS À CONDITIONS

- En cas de surélévation du bâti, la pente peut être différente, si le matériau employé l'autorise et si cela ne nuit pas à la lecture des perspectives urbaines.

LES ELEMENTS TECHNIQUES

EST INTERDIT

- Les antennes et les paraboles en façade donnant sur l'espace public ;
- Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques en façade et en toiture ;
- Les installations techniques telles que gaines, machineries, caissons, climatiseurs, ventouses, boîtiers et coffrets formant saillies avec le plan de toiture ou la façade. Ces dispositifs devront être intégrés (se reporter à l'**Annexe 1.2 – Dispositifs techniques**)

LES FACADES

RÈGLES GÉNÉRALES

Il convient de respecter l'aspect prépondérant de l'architecture du centre ancien : les façades enduites et dans certains cas, les enduits à pierre vue.

EST INTERDIT

- L'isolation par l'extérieur pour les bâtiments existants ;
- Le PVC est interdit pour les descentes d'eau pluviales ;
- Les dispositifs techniques apparents.

PRESCRIPTIONS

- Toute façade à l'alignement s'inscrit dans le rythme et la composition des façades de la rue : elle respecte le rythme parcellaire et est composée en harmonie avec les hauteurs des rez-de-chaussée et des niveaux des façades avoisinantes, si celles-ci présentent un caractère patrimonial ou une bonne qualité d'intégration ;

- Les percements sont en harmonie avec le bâti accolé. Ils contribuent à l'insertion du bâtiment dans le tissu environnant, en s'harmonisant avec les éléments perspectifs de la rue ;
- En cas de surélévation autorisée les nouveaux percements respectent les règles de composition propres à la typologie de la façade ;
- Les matériaux utilisés sont en harmonie avec les ambiances urbaines et paysagères. Le caractère minéral reste dominant ;
- Les dispositifs de récupération et descentes d'eaux pluviales doivent être traités de manière cohérente avec l'architecture et la composition de la façade et avec des matériaux de qualité ;

SOU MIS À CONDITIONS

- Les garde-corps créés ne portent pas atteinte aux perspectives urbaines et correspondent au caractère des façades de la rue. Ils s'inscrivent dans les mêmes plans verticaux que les garde-corps anciens de la rue.

LES MENUISERIES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les menuiseries doivent faire l'objet d'une réflexion sur l'ensemble de la façade, l'objectif est de respecter la cohérence architecturale et les éléments existants dans l'environnement architecturale du site dans son ensemble.

EST INTERDIT

- Les matériaux et les couleurs ayant trop d'impact dans le paysage urbain, comme le bois vernis, le PVC et les matériaux de synthèse (par exemples, clins de bois reconstitué, peinture à effet plastifié, résine industrielle, etc.) sont interdits au profit de solutions plus satisfaisantes en termes d'intégration architecturale ;
- Tout effet décoratif (de type hublot ou demi-lune) pour les portes, portails et fenêtres ;
- Les volets roulants et tabliers extérieurs ;

PRESCRIPTIONS

- Les menuiseries de fenêtres, de portes et de volets seront en bois ;
- Le dessin et le matériau des menuiseries et des occultations correspondent à la typologie de la construction et de l'environnement bâti ;
- Les portes d'entrée et les portes de garage particulièrement visibles dans le paysage urbain doivent présenter des formes et des matériaux en cohérence avec l'architecture et avec l'environnement.

LES COULEURS

PRESCRIPTIONS

- Les teintes des nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la gamme de couleur des enduits à la chaux traditionnels.
- Les couleurs des menuiseries devront respecter celles développées sur le bâti ancien. Le bois naturel n'est pas autorisé.
- ***Se référer à l'Annexe 1.2 – Couleurs***

LES SURÉLÉVATIONS

Se reporter aux règles des hauteurs (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

SOUMIS À CONDITIONS

- Dans le cas où une surélévation est autorisée, deux partis sont possibles :
 - le prolongement de l'architecture existante
 - le parti d'une expression contemporaine, parfois plus adapté pour distinguer la partie nouvelle de l'existant. Au cas par cas le principe de continuité de la forme et de différenciation des matériaux pourra être appliqué.

LES ANNEXES (abris de jardins et autres)

RÈGLES GÉNÉRALES

Pour ces petits éléments bâtis, la plus grande discrétion et l'insertion (par le végétal notamment) doivent être assurées. En particulier, leur visibilité depuis l'espace public doit être minimisée autant que possible. Se reporter aux règles de l'implantation du bâti et des hauteurs (*dispositions réglementaires applicables au tissu urbain*)

EST INTERDIT

- le bois vernis ou lasuré bois,
- les matériaux tels que béton préfabriqué et matériaux plastiques et tout autre matériau dont l'aspect ou la coloration serait trop visible dans l'environnement.

PRESCRIPTIONS

- Les annexes doivent être en cohérence avec la construction qu'elles accompagnent et, autant que possible, se composer avec les murs de clôture. Traditionnellement, ces annexes sont faites de maçonneries de moellons enduites ou non, et de toitures en ardoise ou tuiles, mécaniques ou canal ; elles sont parfois réalisées en clins de bois de teinte sombre ; ces solutions peuvent très bien être reconduites.

7.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Se référer à l'Annexe 2



ANNEXES

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES, APPLICABLES DANS TOUS LES SECTEUR

1.1 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PAR TYPOLOGIE D'ÉDIFICE

1.1.1 EDIFICES EN PAN DE BOIS



Grenelle II – disposition domestiques production d'énergie

<i>Panneaux solaire</i>	<i>Au sol dans jardin arrière non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Non</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II – disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Non</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui si modèle bois en copie des modèles originaux Doublage intérieur si menuiserie originelle intéressante</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

La plupart de ces édifices sont construits aux 16^e et 17^e siècles pour les plus anciens et au 19^e siècle pour les plus récents. Ils sont majoritairement présents en secteur SPU1a (centre ancien);

Les maisons à pans de bois visibles à Mazamet sont rares. Elles possèdent 1 ou 2 étages. Chaque étage qui donne sur la rue, est en encorbellement par rapport au précédent. Pour la plupart, elles sont enduites. Lorsque le pan de bois est visible, il est hourdé de briques. Ce type d'habitation occupe fréquemment toute la largeur de la parcelle en forme d'étroite lanière. Ils possèdent parfois une arrière-cour.

Pour les façades à pans de bois, le parc est dans un état très altéré alors que le potentiel de valorisation est très important avec un impact potentiel fort sur l'ensemble du centre ancien

Volumétrie

Volume simple, parallélépipède ou cube ; Edifices à étages en encorbellement sur rez-de-chaussée de plain-pied pour les édifices les plus anciens

Couverture

Les couvertures sont en tuiles rondes.

Débords de toitures

Les toitures peuvent être débordantes sur chevrons ou pannes chevrons, parfois à abouts sculptés en bec de flûte ou quart de rond.

Façades

Les façades sont à composition ordonnancée ou aléatoire suivant l'époque de construction.

Maçonneries de remplissage : Hourdis de remplissage enduit ou briques foraines ;

Encadrement et couvre-joints en bois dans la structure du pan de bois ;

Percements

Les percements de baies sont rectangulaires ou cintrés.

Les baies doivent conserver leur disposition d'origine;

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois;

Fenêtres "à la française" à grands ou petits carreaux; Portes en bois à planches verticales ou à panneaux ouvragés surmontées d'une imposte vitrée; Volets à planches verticales.

Façade commerciale

Parfois des façades commerciales en feuillure dans des ouvertures anciennes ou en applique dans les édifices du 19^e siècle.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturel de l'enduit à la chaux teinté par le sable; Peut recevoir un badigeon teinté par pigments naturels. Teinte claires si la façade est enduite et badigeonnée (ou peinture minérale);

Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux.

Menuiseries, volets et ferronneries : tons souvent sombres adaptés aux spécificités architecturales et en harmonie avec la couleur et la nature de la façade.

Recommandation particulières concernant les édifices en pan de bois

La conservation des pièces de la structure du pan de bois d'origine doit constituer la règle générale.

Les pans de bois seront restaurés, complétés ou restitués en respectant les caractéristiques de chaque époque de construction, suivant l'analyse de l'existant (projet au cas par cas) :

- essence, section, taille des bois ;
- maintien de la logique structurelle avec son mode de contreventement ;
- reconstruction des hourdis suivant les mêmes modes de bâtir ;
- conservation (ou réfection par résine ou par greffe s'ils ne peuvent être conservés) des éléments sculptés en relief (encadrements, panneautage...) et des décors sculptés des solives.

Les pans de bois seront restaurés dans les règles de l'art notamment pour le nettoyage. Les techniques susceptibles d'abîmer le parement sont proscrites (sablage, nettoyage à l'eau à forte pression).

Le traitement de l'épiderme des maisons à pans de bois

Le projet de traitement de la façade sera réalisé au cas par cas, plusieurs solutions pourront être adoptées :

- le hourdis et la structure du pan de bois recevront un enduit et un badigeon à la chaux ;
- le hourdis et la structure du pan de bois auront un traitement différent :
 - le hourdis reçoit un enduit à la chaux avec façon de chanfrein à la jonction des bois et le pan de bois est laissé apparent (traitement de protection avec une huile) ;
 - le hourdis est laissé en matériau brut et le pan de bois est laissé apparent (traitement de protection avec une huile).

Les traces de lattis de recouvrement, des pointes et des clous seront atténuées.

La nature, la coloration et les textures des enduits seront semblables à ceux définis pour les maisons maçonnées et des pans de bois postérieurs au XVIII^e.

Les finitions suivantes sont proscrites : vernis, lazures, finitions brillantes...

La stabilité et la conservation des maçonneries anciennes sont liées à la capacité de ses matériaux à respirer. Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux afin :

- de protéger les matériaux des intempéries (pluie, gel, ultra-violet...),
- de laisser les maçonneries respirer,
- d'assurer une fonction d'isolation thermique.

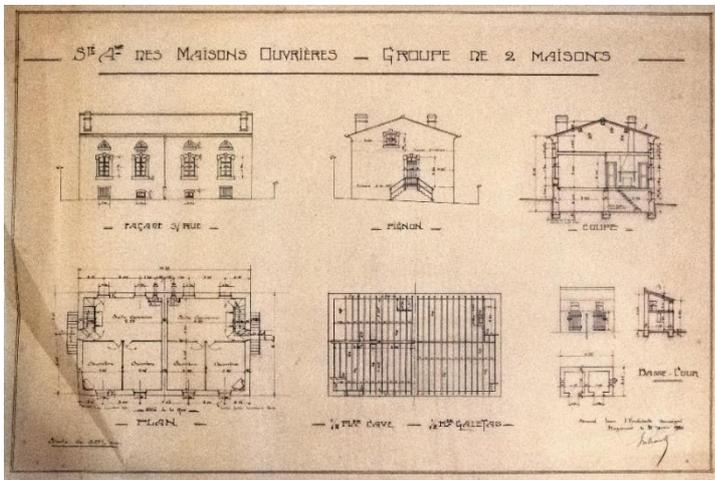
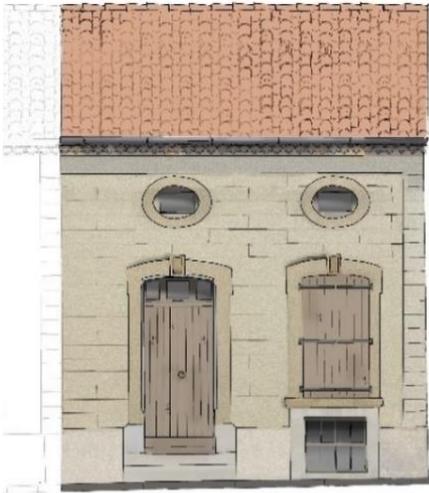
Les solutions visant à imperméabiliser le bâtiment sont à proscrire, les enduits ciments sont interdits

Parti de restauration

- Pan de bois à encorbellement (16^e>18^e siècle): Le parti de restauration est de dégager systématiquement les immeubles à pans de bois en encorbellement de leur style 19^e - début 20^e siècle en purgeant les enduits hydrauliques qui en recouvrent une grande partie. Le remplissage devra être composé de béton de chanvre chaux pour améliorer l'isolation thermique
- Pan de bois droits : Pour ces immeubles plus récents, le choix de la mise à nu de la structure se fait au cas par cas, après la réalisation d'un diagnostic comprenant des sondages et également l'analyse de l'environnement urbain de l'édifice. Le remplissage en brique devra être restauré.

Lors du ravalement, la structure est mise à nu. Les pièces de bois défectueuse sont restaurées, en reprenant les techniques traditionnelles d'assemblage, et en employant des bois de récupération ou des bois neufs de la même essence et équarris à la main. Les travaux de reprise et renforcement des structures doivent être soumis à l'architecte des bâtiments de France pour avis.

1.1.2 L'HABITAT OUVRIER : LES MAISONS OUVRIÈRES



Grenelle II - disposition domestiques production d'énergie

<i>Panneaux solaire</i>	<i>Au sol dans jardin arrière non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Non</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II - disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Non</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui si modèle bois en copie des modèles originaux</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

La plupart de ces maisons construites aux 19^e et 20^e siècles sont présentes en secteurs SPU2a et SPU2b et sont représentatives de l'habitat ouvrier ;

Constructions de plan carré ou rectangulaire allongé, d'un ou de deux niveaux avec façade principale à l'alignement, donnant sur rue ;

Lotissement, habitat en bande constituant front bâti accompagné d'un jardin domestique à l'arrière.

Volumétrie

Volumes simple sur plan carré ou rectangulaire.

Couverture

Les toitures sont à deux pentes ;

Les couvertures sont en tuiles canal ou tuiles mécaniques (type Marseillaise).

Débords de toitures

La toiture est débordante sur génoise à 1,2 ou 3 rangs, parfois alternées par un lit de carreaux de terre cuites monté en quinconce. ; dans certains cas, débord de toiture en corniche ouvragée en maçonnerie enduite ou a chevrons débordants.

Façades

Composition par travées sur un ou deux étages avec entrée axiale dans le cas de travées à nombre impair ;

Maçonneries généralement enduites à la chaux ou au ciment naturel avec décors filants à faux-joints;

Les encadrements de baies dans les parties maçonnées peuvent être en pierre de taille ou en briques ;

Soubassement en surépaisseur.

Percements

Les percements originaux sont représentatifs des époques de construction ;

Les baies doivent conserver leur disposition d'origine (fenêtres et portes plus hautes que larges) ;

Les combles présentent parfois des oculi circulaires ou en demi-lunes ;

Les soubassements présentent parfois des soupiraux avec grilles ou plaques ventilées en ferronnerie

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois ;

Fenêtres "à la Française" partagées en carreaux; Portes à planches verticales ou à panneaux ouvragés et

fenêtres à carreaux protégés par des ferronneries et surmontées d'une imposte vitrée; Volets à

planches verticales ou à panneaux et persiennes.

Ferronneries

Appui de fenêtres ou garde-corps, imposte et grilles de portes ou de soupiraux, en ferronnerie de fonte ou de fer ouvragée, peinte (cf. couleurs)

Façade commerciale

Bâti non adapté à l'ouverture de devantures: pas d'élargissement de baie.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturel de l'enduit si enduit au ciment naturel ; blanc ou teinte claires si la façade est enduite et badigeonnée (ou peinture minérale); r

Menuiseries, volets et ferronneries : préférentiellement des couleurs issues de pigments naturels (oxydes)

rouge sang de bœuf, vert foncé, brun, bleu sulfate, bleu gris ou gamme de gris, oxydes de fer, plus rarement blanc (titane), en harmonie avec l'enduit de façade et l'environnement bâti.

1.1.3 LES MAISONS ET PETITS COLLECTIFS OUVRIERS



Grenelle II – disposition domestiques production d'énergie

<i>Panneaux solaire</i>	<i>Au sol dans jardin arrière non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Non</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II – disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Non</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui si modèle bois en copie des modèles originaux</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

La plupart de ces maisons construites aux 19^e et 20^e siècles sont présentes en secteurs SPU2a et SPU2b et sont représentatives de l'habitat ouvrier ;
Constructions de plan carré ou rectangulaire allongé, de plusieurs niveaux avec façade principale à l'alignement, donnant sur rue ;
Immeuble sur rue constituant front bâti accompagné d'un jardin domestique à l'arrière.

Volumétrie

Volumes simple sur plan carré ou rectangulaire.

Couverture

Les toitures sont à deux pentes ;
Les couvertures sont en tuiles canal ou tuiles mécaniques (type Marseillaise).

Débords de toitures

La toiture est débordante sur génoise à 1,2 ou 3 rangs, parfois alternées par un lit de carreaux de terre cuites monté en quinconce. ; dans certains cas, débord de toiture en corniche ouvragée en maçonnerie enduite ou a chevrons débordants.

Façades

Composition par travées sur un ou deux étages avec entrée axiale dans le cas de travées à nombre impair ;
Maçonneries généralement enduites à la chaux ou au ciment naturel avec décors filants à faux-joints ;
Les encadrements de baies dans les parties maçonnées peuvent être en pierre de taille ou en briques ;
Encadrement de porte parfois ouvragés ou décorés ;
Soubassement en surépaisseur.

Percements

Les percements originaux sont représentatifs des époques de construction ;
Les baies doivent conserver leur disposition d'origine (fenêtres et portes plus hautes que larges) ;
Les combles présentent parfois des oculi circulaires ou en demi-lunes ;
Les soubassements présentent parfois des soupiraux avec grilles ou plaques ventilées en ferronnerie

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois ;
Fenêtres "à la Française" partagées en carreaux; Portes à planches verticales ou à panneaux ouvragés et fenêtres à carreaux protégés par des ferronneries et surmontées d'une imposte vitrée; Volets à planches verticales ou à panneaux et persiennes.

Ferronneries

Appui de fenêtres ou garde-corps, imposte et grilles de portes ou de soupiraux, en ferronnerie de fonte ou de fer ouvragée, peinte (cf. couleurs)

Façade commerciale

Edifices présentant parfois devantures en bois posées en applique en rez-de-chaussée pouvant être restaurées ou restituées.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturel de l'enduit si enduit au ciment naturel ; blanc ou teinte claires si la façade est enduite et badigeonnée (ou peinture minérale);
Menuiseries, volets et ferronneries : préférentiellement des couleurs issues de pigments naturels (oxydes)
rouge sang de bœuf, vert foncé, brun, bleu sulfate, bleu gris ou gamme de gris, oxydes de fer, plus rarement blanc (titane), en harmonie avec l'enduit de façade et l'environnement bâti.

1.1.4 LES IMMEUBLES URBAINS



Grenelle II – disposition domestiques production d'énergie

<i>Panneaux solaire</i>	<i>Au sol dans jardin arrière non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Non</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II – disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Non</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui si modèle bois en copie des modèles originaux</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

La plupart de ces immeubles construits aux 19^e et 20^e siècles sont majoritairement présents en secteurs SPU1a, SPU1b et SPU1c ;

Implantations à l'alignement en ordre continu ou discontinu ;

Constructions de plan carré ou rectangulaire allongé, plusieurs niveaux avec façade principale sur rue ;

Immeuble constituant front bâti pouvant être accompagné d'un jardin domestique à l'arrière.

Volumétrie

Volume simple, parallélépipède ou cube ; Volume plus complexe en angle de voies, carrefours

Maisons à un étage sur rez-de-chaussée; immeubles à 2 ou trois niveaux sur rez-de-chaussée et plus.

Couverture

Les toitures sont à deux ou quatre pentes ;

Les couvertures sont en tuiles canal ou tuiles mécaniques (type Marseillaise).

Débords de toitures

La toiture est débordante sur génoise à 1,2 ou 3 rangs, parfois alternées par un lit de carreaux de terre cuites monté en quinconce. ; dans certains cas, débord de toiture en corniche ouvragée en maçonnerie enduite ou a chevrons débordants.

Façades

Composition par travées sur plusieurs étages avec entrée axiale dans le cas de travées à nombre impair ;

Maçonneries généralement enduites à la chaux ou au ciment naturel avec décors filants à faux-joints;

Les encadrements de baies dans les parties maçonnées peuvent être en pierre de taille ou en briques enduites ; Encadrement de fenêtres et de porte avec linteaux parfois ouvragés ou décorés ;

Soubassement en surépaisseur.

Percements

Les percements originaux sont représentatifs des époques de construction ;

Les baies doivent conserver leur disposition d'origine (fenêtres et portes plus hautes que larges) ;

Les combles présentent parfois des oculus circulaires ou en demi-lunes ;

Les soubassements présentent parfois des soupiraux avec grilles ou plaques ventilées en ferronnerie

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Matériau : Bois ;

Fenêtres "à la Française" partagées en carreaux; Portes à planches verticales ou à panneaux ouvragés et fenêtres à carreaux protégés par des ferronneries et surmontées d'une imposte vitrée; Volets à planches verticales ou à panneaux et persiennes, plus tardivement, volets pliants en tableau.

Ferronneries

Appui de fenêtres ou garde-corps, impostes et grilles de portes ou de soupiraux, en ferronnerie de fonte ou de fer ouvragée, peinte (cf. couleurs)

Façade commerciale

Edifices présentant parfois devantures en bois posées en applique en rez-de-chaussée pouvant être restaurées ou restituées.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturel de l'enduit si enduit au ciment naturel ; blanc ou teinte claires si la façade est enduite et badigeonnée (ou peinture minérale);

Menuiseries, volets et ferronneries : préférentiellement des couleurs issues de pigments naturels (oxydes) rouge sang de bœuf, vert foncé, brun, bleu sulfate, bleu gris ou gamme de gris, oxydes de fer, plus rarement blanc (titane), en harmonie avec l'enduit de façade et l'environnement bâti.

1.1.5 LES VILLAS ET HÔTELS PARTICULIERS URBAINS



Grenelle II - disposition domestiques production d'énergie

<i>Panneaux solaire</i>	<i>Au sol dans jardin arrière non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Non</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II - disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Non</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui si modèle bois en copie des modèles originaux Doublage intérieur si menuiserie originale intéressante</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

La plupart de ces immeubles construits aux 19^e et 20^e siècles sont majoritairement présents en secteur SPU1c ; Plusieurs styles architecturaux sont présents dans ce secteur, néo-classiques, néo-renaissance, éclectiques, historicistes, hispanisantes, ... qui s'expriment dans des volumétries variées, des plus simples (plan carré ou rectangulaire) aux plus complexes (volumes en L, avant-corps en pignon, ailes symétriques en retournement), avec parfois de forts avant-toits et des charpentes débordantes (pignons découverts, balcons et galeries), des jeux d'appareils mixtes de moellons de pierre et parfois de briques. Bâti isolé implanté en recul entre cour et jardin ou parc d'accompagnement, ou à l'alignement, en ordre discontinu ou exceptionnellement continu; les clôtures en ferronnerie simple ou montées sur murs bahuts, sont réalisées en harmonie avec le bâti,

Volumétrie

Volume simple ou complexes avec avant-corps, parallélépipède ou cube ;
Edifices à étage(s) avec rez-de-chaussée de plain-pied ou sur demi sous-sol ; Ajouts d'avants-corps, ailes, bow-windows ou vérandas.

Couverture

Les couvertures sont en tuiles rondes ou tuiles mécaniques (type Marseillaise), parfois en ardoises naturelles à pignons débordants ou à combles à la Mansart ; Les lucarnes sont de types variés, en pierre, en bois ou à fronton. Epis de toiture.

Débords de toitures

Les toitures peuvent être débordantes sur génoise à 1,2 ou 3 rangs, parfois alternées par un lit de carreaux de terre cuites monté en quinconce. ; dans certains cas, débord de toiture en corniche ouvragée en maçonnerie enduite ou à chevrons débordants.

Façades

Pierre apparente, briques ou enduit de couleur blanche ou ton pierre ; parfois polychromies de pierres et briques ;

Encadrement en pierres, briques ou maçonnerie enduite. Chaînages d'angle harpés ou en surépaisseur d'enduit à joints marqués ;

Nombreux décors : Liserés, encadrements de baies, moulures, corniches, bandeaux, ... Linteaux monolithes en pierre de taille ou arcs clavés ; Balcon à porte-à-faux de taille modérée ; Escaliers extérieurs

Les percements de baies sont rectangulaires ou cintrés ou particulières à l'édifice

Les façades sont à composition ordonnancée ou aléatoire

Percements

Les percements originaux sont représentatifs des époques de construction ;

Les baies doivent conserver leur disposition d'origine (fenêtres et portes plus hautes que larges) ;

Les soubassements présentent parfois des soupiraux avec grilles ou plaques ventilées en ferronnerie

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois ; Fenêtres "à la Française" partagées en carreaux; Portes à planches verticales ou à panneaux ouvragés et fenêtres à carreaux protégés par des ferronneries et surmontées d'une imposte vitrée;

Volets à planches verticales ou à panneaux et persiennes, plus tardivement, volets pliants en tableau ou volets intérieurs, lorsque les encadrements extérieurs de baie sont moulurés.

Clôtures

Mur bahut surmonté d'une grille; expressions de styles en harmonie avec le bâti ou haut mur plein en pierre ; Murs en pierre, avec couronnement, pilastres et grille en serrurerie parfois ouvragée

Clôture arborées, naturelles pour les parcs ou grands murs.

Ferronneries

Appui de fenêtres ou garde-corps, impostes et grilles de portes ou de soupiraux, balcons en ferronnerie de fonte ou de fer ouvragée, peinte (cf. couleurs)

Façade commerciale

Pas de façade commerciale.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturel de l'enduit si enduit au ciment naturel ; blanc ou teinte claires si la façade est enduite et badigeonnée (ou peinture minérale);

Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux.

Menuiseries, volets et ferronneries : tons adaptés aux spécificités architecturales et préférentiellement des couleurs issues de pigments naturels (oxydes) rouge sang de bœuf, vert foncé, brun, bleu sulfate, bleu gris ou gamme de gris, oxydes de fer, plus rarement blanc (titane), en harmonie avec la couleur de la façade.



1.1.6 LES EDIFICES PUBLICS*Grenelle II – disposition domestiques production d'énergie*

<i>Panneaux solaire</i>	<i>Au sol dans jardin arrière non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Non</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II – disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Non</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui si modèle bois en copie des modèles originaux Doublage intérieur si menuiserie originelle intéressante</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

La plupart de ces immeubles construits aux 19^e et 20^e siècles sont majoritairement présents en secteurs SPU1b et SPU1c ; Plusieurs styles architecturaux sont présents dans ces secteurs, néo-classiques, éclectiques, art-déco, qui s'expriment dans l'architecture publique et administrative, reflet de la richesse issue de l'épopée industrielle Mazamétaine. Volumétries variées et monumentales, des plus simples (plan carré ou rectangulaire) aux plus complexes (volumes en L, ailes symétriques en retournement).

Volumétrie

Volume simple ou complexes avec avant-corps, parallélépipède ou cube ; Edifices à étages sur rez-de-chaussée de plain-pied ou sur demi sous-sol ; Avants-corps, oriels ou bow-windows.

Bâti le plus souvent à l'alignement, en ordre discontinu ou exceptionnellement continu.

Couverture

Les couvertures sont en tuiles rondes ou tuiles mécaniques (type Marseillaise), parfois en ardoises naturelles à pignons débordants ou à combles à la Mansart ; Les lucarnes sont de types variés, en pierre, en bois ou à fronton. Epis de toiture.

Débords de toitures

Les toitures peuvent être débordantes sur génoise à 1,2 ou 3 rangs; dans certains cas, débord de toiture en corniche ouvragée en maçonnerie enduite ou a chevrons débordants.

Façades

Les façades sont à composition ordonnancée.

Pierre apparente, briques ou enduit de couleur blanche ou ton pierre ; parfois polychromies de pierres et brique ; Encadrement en pierres, briques ou maçonnerie enduite. Chaînages d'angle harpés ou en surépaisseur d'enduit à joints marqués ;

Nombreux décors : Liserés, encadrements de baies, moulures, corniches, bandeaux, ... Linteaux monolithes en pierre de taille ou arcs clavés ; Balcon à porte-à-faux;

Les percements de baies sont rectangulaires ou cintrées ou particulières à l'édifice

Percements

Les baies doivent conserver leur disposition d'origine (fenêtres et portes plus hautes que larges) ;

Les combles présentent parfois des lucarnes saillantes

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois plus rarement en métal pour les constructions les plus récentes;

Fenêtres "à la Française" partagées en carreaux; Portes à planches verticales ou à panneaux ouvragés et fenêtres à carreaux protégés par des ferronneries et surmontées d'une imposte vitrée; Volets à planches verticales ou à panneaux et persiennes, plus tardivement, volets pliants en tableau ou volets intérieurs, lorsque les encadrements extérieurs de baie sont moulurés.

Ferronneries

Appui de fenêtres ou garde-corps, impostes et grilles de portes ou de soupiroux, balcons en ferronnerie de fonte ou de fer ouvragée, peinte (cf. couleurs)

Façade commerciale

Façade commerciale ou institutionnelle le plus souvent en feuillure.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturel de l'enduit si enduit au ciment naturel ; blanc ou teinte claires si la façade est enduite et badigeonnée (ou peinture minérale);

Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux.

Menuiseries, volets et ferronneries : tons adaptés aux spécificités architecturales et en harmonie avec la couleur de la façade.

1.1.7 LES EDIFICES DE LA DEUXIÈME PARTIE DU XXIÈ SIÈCLE*Grenelle II – disposition domestiques production d'énergie*

<i>Panneaux solaires</i>	<i>Oui si non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Oui si possibilité architecturale hors vue sur espace public</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II – disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Oui si restitution de l'expression architecturale</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

Témoins d'un patrimoine plus récent, ces édifices construits dans la deuxième partie du 20^e siècle présentent des valeurs de modernité et des caractéristiques architecturales notables, voire parfois remarquables. Ces édifices, constituant front bâti sur rue la plupart du temps, sont présents de manière ponctuelle dans le secteur SPU1b ou SPU1c.

Volumétrie

Volume simple, parallélépipède ou cube ; Edifices de 1 à 3 étages sur rez-de-chaussée de plain-pied. Etages d'attique.

Couverture

Les toitures à pentes ou à terrasses.

Les couvertures sont en tuiles rondes, en tuiles mécaniques (type Marseillaise) ou toitures terrasses en béton ou bacs acier / zinc.

Façades

Les façades sont à composition ordonnancée ou aléatoire.

Façades verticales, en brique de parement, en béton ou d'aspect maçonné, peintes ou destinées à recevoir un enduit de couleur claire.

Présence de formes Art-Déco, Avant-Garde, Streamline, avec saillies, bow-windows et balcons.

Décors en adéquation avec le style du bâtiment; parfois des interprétations de styles.

Les encadrements des baies en peinture si nécessaire ou modénature en béton.

Balcons filants. Garde-corps en métal

Percements

Les percements de baies sont rectangulaires parfois à l'horizontale.

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois, métal ou aluminium, parfois en PVC en substitution.

Adaptées à la composition architecturale. Ordonnement

Volets ouvrants ou roulants ou parfois pas de volets

Façade commerciale

Rez-de-Chaussée commercial intégré dans la composition de l'immeuble ;

Vitrine dans l'une des fenêtres sans élargissement de son format.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux (briques, béton); Murs blancs, blanc cassé ou ton pierre.

Tons des matériaux suivant peinture ou suivant la couleur naturelle des matériaux .

1.1.8 ATELIERS ET ENTREPÔTS INDUSTRIELS



Grenelle II – disposition domestiques production d'énergie

<i>Panneaux solaires</i>	<i>Oui si non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Oui si possibilité architecturale hors vue sur espace public</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II – disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Oui si restitution de l'expression architecturale</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

La plupart de ces immeubles construits aux 19^e et 20^e siècles sont majoritairement présents en secteurs SPU2b et SPU1c ; Diverses typologies d'usines, magasins et ateliers constituent des édifices monumentaux dont la qualité architecturale, les modes constructifs, l'organisation interne et les machines et équipements sont les plus aboutis de leur époque. Ils constituent ainsi un témoignage précieux sur l'histoire des techniques industrielles, du délainage et plus globalement des processus de mécanisation des activités et de la construction.

Bâti le plus souvent à l'alignement, en ordre discontinu ou exceptionnellement continu.

Volumétrie

Volume simple, parallélépipède ou cube ; Edifices à étages sur rez-de-chaussée de plain-pied ou sur demi sous-sol.

Couverture

Les couvertures sont en tuiles rondes ou tuiles mécaniques (type Marseillaise).

Débords de toitures

Les toitures peuvent être débordantes sur génoise à 1 ou 2 rangs; dans certains cas, débord de toiture à chevrons débordants.

Façades

Les façades sont à composition ordonnancée.

Maçonnerie de tout venant enduite ;

Encadrement en pierres, briques ou maçonnerie enduite ;

Percements

Les percements de baies sont rectangulaires ou cintrés.

Les baies doivent conserver leur disposition d'origine (fenêtres et portes plus hautes que larges) ;

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois et en métal pour les constructions les plus récentes;

Fenêtres "à la française" partagées en petits carreaux ou châssis fixe avec petite ouverture ménagée ;

Portes métalliques ou en bois à planches verticales ou à panneaux ouvragés surmontées d'une imposte vitrée; Volets à planches verticales et plus tardivement, volets métalliques pliants en tableau.

Façade commerciale

Pas de façade commerciale à l'origine mais potentiel de création dans la baie de porte de garage.

Couleurs

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturel de l'enduit si enduit au ciment naturel ;

Teinte claires si la façade est enduite et badigeonnée (ou peinture minérale);

Tons des encadrements suivant la couleur naturelle des matériaux.

Menuiseries, volets et ferronneries : tons souvent sombres adaptés aux spécificités architecturales et en harmonie avec la couleur et la nature de la façade.

1.1.9 LES MAISONS DE TYPE VILLAGEOIS



Grenelle II – disposition domestiques production d'énergie

<i>Panneaux solaire</i>	<i>Au sol dans jardin arrière non visibles de l'espace public</i>
<i>Mur trombe</i>	<i>Non</i>
<i>Eolienne</i>	<i>Non</i>
<i>Pompe à chaleur</i>	<i>Oui si espace disponible et installation intégrée</i>

Grenelle II – disposition pour réduire les déperditions

<i>Isolation par l'extérieur</i>	<i>Non</i>
<i>Fenêtres étanches</i>	<i>Oui si modèle bois en copie des modèles originaux</i>

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES A PRESERVER

Caractère

Ces maisons sont présentes en petit nombre en secteur de faubourgs (SPU2a) et plus couramment sur le secteur d'Hautpoul (SPPN2). Elles sont présentes en plus grand nombre dans les hameaux et écarts de la commune, dans le piémont et dans la Montagne Noire, et sont représentatives de l'habitat villageois. Leurs façades actuelles datent pour la plupart du 19^e ou du début du 20^e siècle. Cependant, sous leurs enduits, certaines de ces maisons présentent des dispositions typologiques d'époques bien antérieures (maison de type polyvalente, modèle directement issu de la maison élémentaire médiévale). Constructions de plan carré ou rectangulaire allongé, d'un ou de deux niveaux avec façade principale à l'alignement, donnant sur rue ou isolé ;
Petit lotissement rural, habitat villageois en bande constituant de petits fronts bâtis (3-4 maisons) accompagné généralement d'un jardin domestique à l'arrière.

Volumétrie

Volumes simple sur plan carré ou rectangulaire.

Couverture

Les toitures sont à deux pentes ; Les couvertures sont en tuiles canal ou plus rarement en lauze.

Débords de toitures

La toiture est généralement débordante sur génoise de tuiles canal à 1 ou 2 rangs; dans certains cas, débord de toiture à chevrons débordants ou plus rarement présence de corniche en pierre et/ou de corbeaux destinés à soutenir une corniche.

Façades

Composition dissymétrique de la façade sur un ou deux étages qui est le caractère récurrent du modèle. Parfois présence de deux portes dissemblables en rez-de-chaussée (ou d'une porte et d'une porte transformée tardivement en fenêtre), l'une donnant accès au logis par un escalier, l'autre ouvrant sur la boutique ; entrée désaxée donnant sur escalier d'étage montant le long d'un pignon;
Maçonneries généralement enduites à la chaux ou au ciment naturel parfois à faux-joints; Pour les maisons les plus simples et à Hautpoul notamment, les façades présentent des enduits à pierre vue hourdis au mortier de sable de rivière et chaux (laissant apparaître parfois des maçonneries de différentes époques).

Les encadrements de baies dans les parties maçonnées peuvent être en pierre taillée ou en bois ;
Soubassement en surépaisseur lorsqu'existant.

Percements

Les percements originaux sont représentatifs des époques de construction ;
Les baies doivent conserver leur disposition d'origine (fenêtres et portes plus hautes que larges) ;
Les combles présentent parfois des oculi circulaires ou plus couramment des fenêtres paillères ;
Les soubassements présentent parfois des soupiraux avec grilles ou plaques ventilées en ferronnerie

Menuiserie fenêtres/ Volets/ Portes/ Porches

Bois ;

Fenêtres "à la Française" partagées en carreaux (grands pour la période XIXe, petits pour les périodes antérieures) par des petits bois; Portes à planches verticales ou parfois à panneaux simples et surmontées d'une imposte avec ferronnerie; Volets à planches verticales.

Façade commerciale

Préexistence de baie de logis commercial renaissance ou médiévale en rez-de-chaussée à côté de la porte d'entrée (notamment à Hautpoul) à rechercher en sondage si baie de rez-de-chaussée non axée en travée .

**Couleurs (se référer à l'Annexe 2 – couleurs)**

Tons suivant la couleur naturelle des matériaux : couleur naturelle du sable (blond, ocre, ...) pour les enduits à la chaux naturelle et pierres vue;; blanc ou teinte claires si la façade enduite est passée au badigeon (ou peinture minérale); gris et gris blond pour les enduits au ciment naturel ;

Menuiseries, volets et ferronneries : préférentiellement des couleurs issues de pigments naturels (oxydes) : rouge sang de bœuf, vert foncé, brun, bleu sulfate, bleu gris ou gamme de gris, oxydes de fer, plus rarement blanc (titane), en harmonie avec l'enduit de façade et l'environnement bâti.

1.2 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

1.2.1 LA COMPOSITION DES FAÇADES

Les façades sont ordonnancées ou composées de manière stricte.

Que l'architecture soit moderne ou ancienne, le respect de cet ordonnancement est un gage de qualité paysagère et architecturale, voire le respect de l'œuvre architecturale.

L'ordonnancement concerne notamment: Le traitement homogène des décors, des enduits et toitures, la forme des baies et des lucarnes, les menuiseries de fenêtres, le verre des vitrages, les volets, les garde-corps, l'insertion des devantures et l'ensemble des coloris.

la composition des façades, une question de rythme et de proportions



RÈGLES GÉNÉRALES

EST INTERDIT

- L'altération des façades ou l'effacement de leur composition suivant les types qui les caractérisent,
- La suppression des éléments d'architecture significatifs (Vrais ou faux pans de bois, corniches, encadrements d'ouverture, frises, refends, bandeaux filants...),
- La suppression d'éléments d'accompagnement des villas comme les seuils, perrons, emmarchements dont la présence s'inscrit dans un ensemble, notamment en 1^{ère} et 2^{ème} catégories d'immeuble protégé,
- Les ajouts de détails ou modénatures en façade, sans rapport avec le style de l'édifice ou non fondés sur des éléments référents existants ou des dispositions attestées,
- La création d'éléments rapportés (balcons, oriels, bow-windows, loggias, marquises, vérandas...) sans rapport avec la nature du bâti (expliquer et illustrer) est sauf en cas de restitution d'un élément d'origine attesté.
- La suppression des baies inscrites dans la composition ordonnancées ou significatives.
- Les appuis en béton saillants sur le bâti traditionnel

PRESCRIPTIONS

La conservation et la restauration des éléments d'architecture significatifs nécessaires pour la cohérence de la composition architecturale

- La reconstitution des éléments d'architecture significatifs qui auraient été altérés ou supprimés s'ils sont nécessaires pour la cohérence de la composition architecturale ; en cas d'éléments manquants, ils pourront être complétés.
- La restitution des baies ou percements de manière à retrouver l'harmonie de la composition perdue de la façade (réduction de l'ouverture, reprise des matériaux d'encadrement, etc.)
- Les murs pignons, latéraux du bâti traditionnel doivent être maintenus peu percés

SOU MIS À CONDITIONS

- Lors de travaux de modification portant sur les façades, ces dernières devront être composées en fonction de la typologie de l'édifice et en respectant les proportions des baies d'origine, les caractéristiques de ces dernières, et en s'inscrivant dans la composition générale de la façade.
- Le respect des types architecturaux, énoncés pour chaque secteur, conditionne les transformations.
- L'isolation par l'extérieur.

ADAPTATIONS MINEURES

La « personnalité » de chaque édifice peut entraîner l'examen de la part des services instructeurs ou de l'Architecte des Bâtiments de France et des adaptations mineures conditionnées par la spécificité architecturale.



Les façades composées du Boulevard Soult dessinent des fronts bâtis proportionnés et homogènes qui valorisent l'entrée du centre urbain



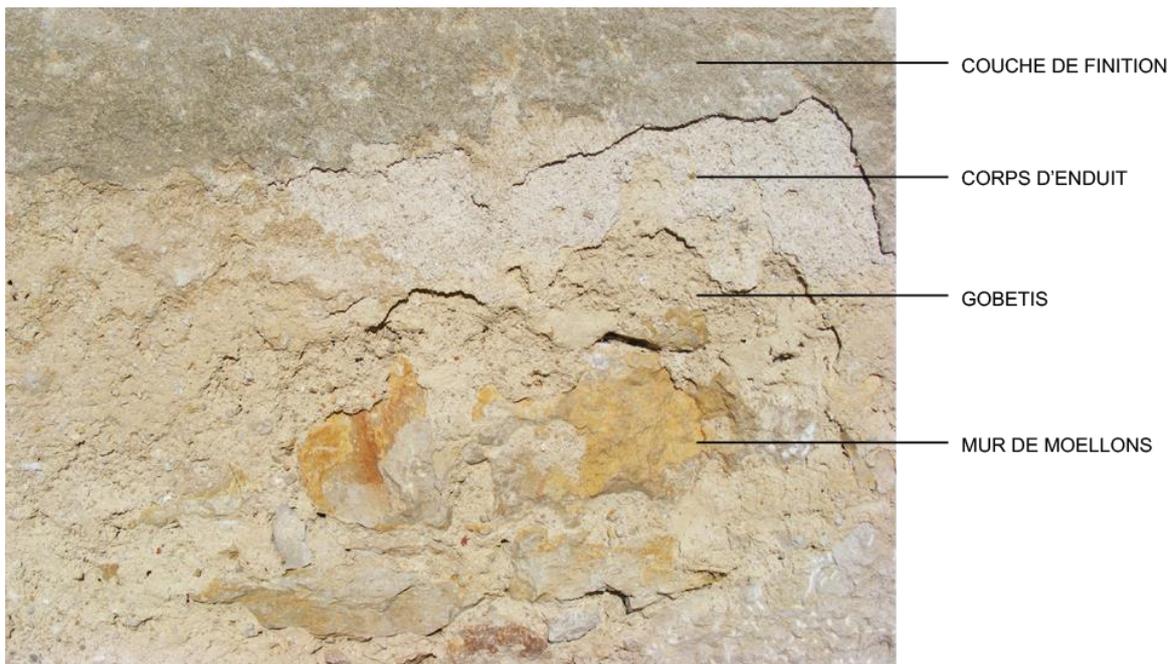
Altération de la composition de façade : modification d'une fenêtre d'étage, création d'une imposte, diminution de menuiserie et altération de la proportion des baies

1.2.2 LES ENDUITS TRADITIONNELS DE FAÇADES À LA CHAUX

L'enduit constitué d'un liant minéral et de sables est avant tout une protection du mur en pierre. Ses composants déterminent son aspect et sa texture.

Les enduits à la chaux naturelle jouent un rôle d'isolation et de filtre dans les échanges hygrométriques entre intérieur et extérieur : ils sont perspirants, permettant à la vapeur d'eau de s'évacuer à travers les murs tout en étant étanche à l'eau, notamment les eaux pluviales.

L'utilisation de la chaux naturelle rend les enduits suffisamment souples pour absorber les déformations, les tassements des murs et des fondations. La partie du mur en soubassement, traitée à la chaux, facilite l'évaporation des remontées capillaires provenant du sol d'assise via les fondations.



Principes de mise en œuvre de l'enduit à la chaux

RÈGLES GÉNÉRALES

EST INTERDIT

- L'utilisation de ciment hydraulique de type « Portland » comme liant ;
- L'utilisation d'enduits à la chaux industriels préformulés ;
- La finition de type enduit projeté, gratté ou mouchetis, sauf dans certains cas pour l'architecture du début du XX^{ème} siècle (enduit tyrolien projeté) ;
- Les enduits peints, sauf :
 - o par laits de chaux, eaux fortes, vélatures ou badigeons de chaux ;
 - o peinture de faux-appareils en chainages ;
 - o pour les enduits des villas XIX^e ou début XX^e siècle ;
 - o par utilisation de peinture minérale au silicate de potassium ;
- La suppression des enduits avec maintien en moellons apparents des façades des édifices dont la typologie exige qu'un enduit mette en valeur la composition et l'ordonnancement architectural (ex : édifices en pan de bois enduits).

PRESCRIPTIONS

- Les décors de fausses chaînes d'angle et ceux encadrant les baies seront reconstitués ;
- Les enduits et joints doivent être constitués uniquement de chaux aérienne naturelle (C.A.E.B.) ou hydraulique naturelle (NHL) et de sable à granulométrie variée (pas trop fin et non tamisé) ;
- Les enduits doivent être d'aussi faible épaisseur que possible, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints ; ils ne doivent pas comporter de motifs décoratifs (traces de truelle, etc.) ;
- Les enduits traditionnels doivent être mis en œuvre en 3 couches (gobetis, corps d'enduit, couche de finition) ;
- Des échantillons devront être présentés à l'Architecte des Bâtiments de France pour toute intervention sur des immeubles protégés dans le périmètre de l'AVAP.

SOU MIS À CONDITIONS

- Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits doivent être soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau à faible pression ou hydro gommage) et repris, soit refaits.
- Les façades composées de type « classiques » peuvent justifier (par nature ou historiquement) d'un enduit à fausse coupe de pierre, d'un bossage imitation pierre, d'un motif de fausses briques, ...
- Les enduits colorés peuvent être admis s'ils correspondent au style et à l'architecture de la façade (art nouveau, art déco, historiciste, éclectique, ...).



Différents types d'enduits : enduit lissé avec décors de chaînes d'angle et finition au badigeon ou à la peinture minérale, enduit traditionnel fouetté au balais ou aux branches de genévrier, enduit ancien à pierre-vue soigneusement jointoyé valorisant des maçonneries anciennes



Façade destinée à recevoir un enduit : le soubassement est correctement enduit, la partie d'étage avec un enduit de type pierre-vue non adapté ; enduit en surépaisseur ; enduit imperméabilisant au ciment hydraulique sur des maçonneries anciennes générant des problématiques de remontées capillaires et de développement de mousses par absence de perméance.

1.2.3 LES ENDUITS DE FAÇADES EN CIMENT NATUREL

Les façades enduites au ciment naturel s'inscrivent dans le contexte historique de Mazamet de la fin du XIXe jusqu'au milieu du XXe siècle et constituent un patrimoine culturel et architectural par leur spécificité, leur couleur et leur texture.

Jusqu'au XIXe siècle, c'est la chaux naturelle et le sable qui prédominent en matière d'enduits. À partir de la fin du XIXe siècle, les façades sont plus fréquemment couvertes d'enduits à base de ciment naturel plus ou moins décoratifs. Ces enduits sont alors utilisés sur les façades des nouveaux bâtiments, mais aussi pour la réfection des façades d'édifices anciens.

L'enduit au ciment naturel est un mortier pouvant être composé de chaux aérienne ou hydraulique, de ciment naturel prompt, d'agrégats régionaux et parfois d'agrégats décoratifs (briques pilées, laitiers, éclats de pierre...) qui font l'originalité de chaque enduit. Il tend souvent à imiter les façades en pierre de taille par sa teinte, dans les beiges-gris, et par sa texture, où la matière ressort et exprime souvent un registre décoratif. L'enduit est souvent travaillé en joints horizontaux et orné d'encadrements de baies réalisés «a fresco».



Différentes finitions d'enduit au ciment naturel sur les façades des édifices Mazamétains. Souvent l'enduit au ciment naturel permet d'imiter les façades en pierre de taille ou de complexes décors sculptés.

RÈGLES GÉNÉRALES

EST INTERDIT

- L'utilisation de ciment hydraulique de type « Portland » comme liant ;
- L'utilisation d'enduits CNP industriels préformulés ;
- La finition de type enduit projeté, gratté ou mouchetis, sauf pour l'architecture du début du XXème siècle (enduit tyrolien projeté) ;
- Les enduits peints, sauf :
 - o par laits de chaux, eaux fortes, vélatures ou badigeons de chaux ;
 - o peinture de faux-appareils en chainages ;
 - o pour les enduits des villas XIXe ou début XXe siècle ;
 - o par utilisation de peinture minérale au silicate de potassium ;
- La suppression des enduits avec maintien en moellons apparents des façades des édifices dont la typologie exige qu'un enduit mette en valeur la composition et l'ordonnement architectural.

PRESCRIPTIONS

- Les décors de fausses chaînes d'angle et ceux encadrant les baies seront reconstitués ;
- Les enduits et joints doivent être constitués uniquement de ciment prompt naturel (CNP) et de sable à granulométrie variée (pas trop fin et non tamisé) ;
- Les décors et modénatures originelles devront être intégralement reconstitués sur les immeubles enduits en CNP et protégés dans le périmètre de l'AVAP.
- Des échantillons devront être présentés à l'Architecte des Bâtiments de France pour toute intervention sur des immeubles protégés dans le périmètre de l'AVAP.

SOU MIS À CONDITIONS

- Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits doivent être soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau à faible pression ou hydro gommage) et repris, soit refaits.
- Les enduits en CNP colorés peuvent être admis s'ils correspondent au style et à l'architecture de la façade (art nouveau, art déco, historiciste, éclectique, ...).



Les enduits et décors moulés en ciment naturel font l'une des spécificités des ensembles urbains de Mazamet. La plupart des typologies architecturales des 2 derniers siècles présentent des façades sur lesquelles ce matériau a été utilisé originellement ou en rénovation.

1.2.4 LES MAÇONNERIES EN PIERRE

La pierre de taille de construction est assez peu présente à Mazamet. On la retrouve néanmoins sur des édifices nobles (Château de Lagoutine) ou en parement et dans les encadrements de certains édifices du quartier de l'extension urbaine ou sur les édifices publics et religieux (temple vieux, église Saint Sauveur, mairie, ...).

Certains édifices ou murs de clôture présentent des parements en moellons de pierre froide encadrées par des joints de mortier saillants ou noyées dans l'enduit (enduit à pierre vue).

Les parements en pierre peuvent se présenter sous deux formes :

- soit tous les parements sont en pierre de taille ;
- soit l'utilisation de ce matériau est réservée à la modénature et au décor sur fond enduit : traitement du soubassement, des encadrements de baie, des bandeaux d'étage, des sculptures, de l'entablement sommital ou de la corniche.

L'état de conservation présente alors un ou plusieurs des défauts suivants :

- salissures, tâches, lichens, tags ;
- joints ouverts ou dégradés, érosion de surface ; fissuration, desquamation, éclats, lacunes.

Appareillages destinés à rester apparent

Dans les cas très particuliers d'architecture ancienne des XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles, les maçonneries devront être rejointoyées:

- les murs en pierres de taille de grand appareil, à joints fins.
- les murs en moellons de granite équarris et assisés.
- les murs en parement de pierres assisées sur maçonnerie de tout venant monté au mortier de chaux et de sable.

Dans les autres cas d'appareillage des pierres de taille de grand appareil, les murs sont montés à sec, sans mortier.



Appareillage régulier en moellons équarris, montés au mortier de chaux.



Appareillage régulier en pierre de taille, montées à sec ou à joints fins.



Appareillages destinés à être enduits

Maçonneries destinées à être enduites: moellons équarris sur une seule face en parement et non assisés. Certains murs pourront être rejointoyés, mais uniquement pour des ouvrages d'architecture rurale ne nécessitant pas une étanchéité parfaite (murets de clôture ou de grange, bâtiments secondaires)



Appareillage de moellons de toute tailles non assisés, équarris ou non et montés au mortier de chaux et sable.



Appareillage de gros et petits moellons non assisés, non équarris et montés au mortier de chaux et sable.



RÈGLES GÉNÉRALES

EST INTERDIT

- La suppression ou le recouvrement par une peinture ou un enduit, des pierres destinées à être vues (murs, refends, harpes, moulures, bandeaux, corniches, sculptures, etc.).
- L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, boucharde, marteau pneumatique, sablage, etc.).
- L'élargissement des joints des pierres assisées, notamment dans les mises en œuvre à « joints secs ».

PRESCRIPTIONS

- La pierre utilisée dans le cadre de réparations ou pour restaurer, entretenir, modifier ou compléter les assises doit être une pierre de même type et de même nature que l'existant. (nature, grain, teinte, dureté),
- Les remplacements de pierre de taille doivent être effectués avec des pierres entières ou en cas de nécessité au minimum par une pierre d'une épaisseur égale à une demi-assise. Le placage par pierre fine n'est pas autorisé (celle-ci doit avoir une épaisseur de plus de 12cm).
- Les façades en pierre peinte doivent être nettoyées de leur peinture, si elles ont été recouvertes.
- La pierre sera lavée à l'eau à faible pression sans « attaquer » la couche superficielle ; il n'est pas souhaitable de chercher à obtenir un aspect neuf homogène : la patine doit être maintenue.
- Les éclats de petites dimensions, pourront être réparés à l'aide de mortier de chaux, sable ou poussière de pierre ou de résine. Ces reprises devront avoir même couleur et dureté que la pierre existante.

SOU MIS À CONDITIONS

- Les constructions réalisées en moellons non enduits, (murs de clôtures, pignons aveugles ou façades secondaires non ordonnancées), pourront être enduites, à fleur de moellons, dans ce cas les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux naturelle et sable, dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante ou très légèrement plus foncée.



Exemples de pierres destinées à rester apparentes : pierre de taille montées en assises à joints secs (façade principale de l'Eglise réformée) ; encadrements de baies en grès sculpté



A ne pas faire : laisser apparentes des maçonneries de façades ou des parties d'encadrements de fenêtres en pierre destinées à être enduites

1.2.5 LES ENCADREMENTS ET LES MODÉNATURES

Des plus simples aux plus ornementés, les encadrements de portes et de fenêtres ainsi que la modénature mettent en valeur la composition architecturale des façades. Ils caractérisent le paysage des rues de Mazamet, en soulignant les horizontales et les verticales.

Les modénatures désignent tous les moyens utilisés pour animer une façade : éléments rapportés, motifs nés de la juxtaposition de divers aspects de surface, de vides et de pleins...

A l'instar des enduits, ils ont une double fonction esthétique et technique. À l'origine, les modénatures étaient des éléments architecturaux essentiellement destinés à protéger les façades du ruissellement et de l'érosion en éloignant les eaux: débord de toiture, corniche, bandeau, appui,...

En parallèle, les moulures simples ou composées décorent la façade et la structurent dans un rapport harmonieux, selon des lignes de force, en creux ou en saillie, dans le rythme des éléments larges ou plus fins, en traits d'ombre ou de lumière, propices à accrocher la lumière et le regard. Dans la diversité de leurs formes, elles soulignent ainsi l'avancée de la toiture, le niveau de l'étage, le linteau ou l'appui d'une fenêtre, l'encadrement d'une porte...



RÈGLES GÉNÉRALES

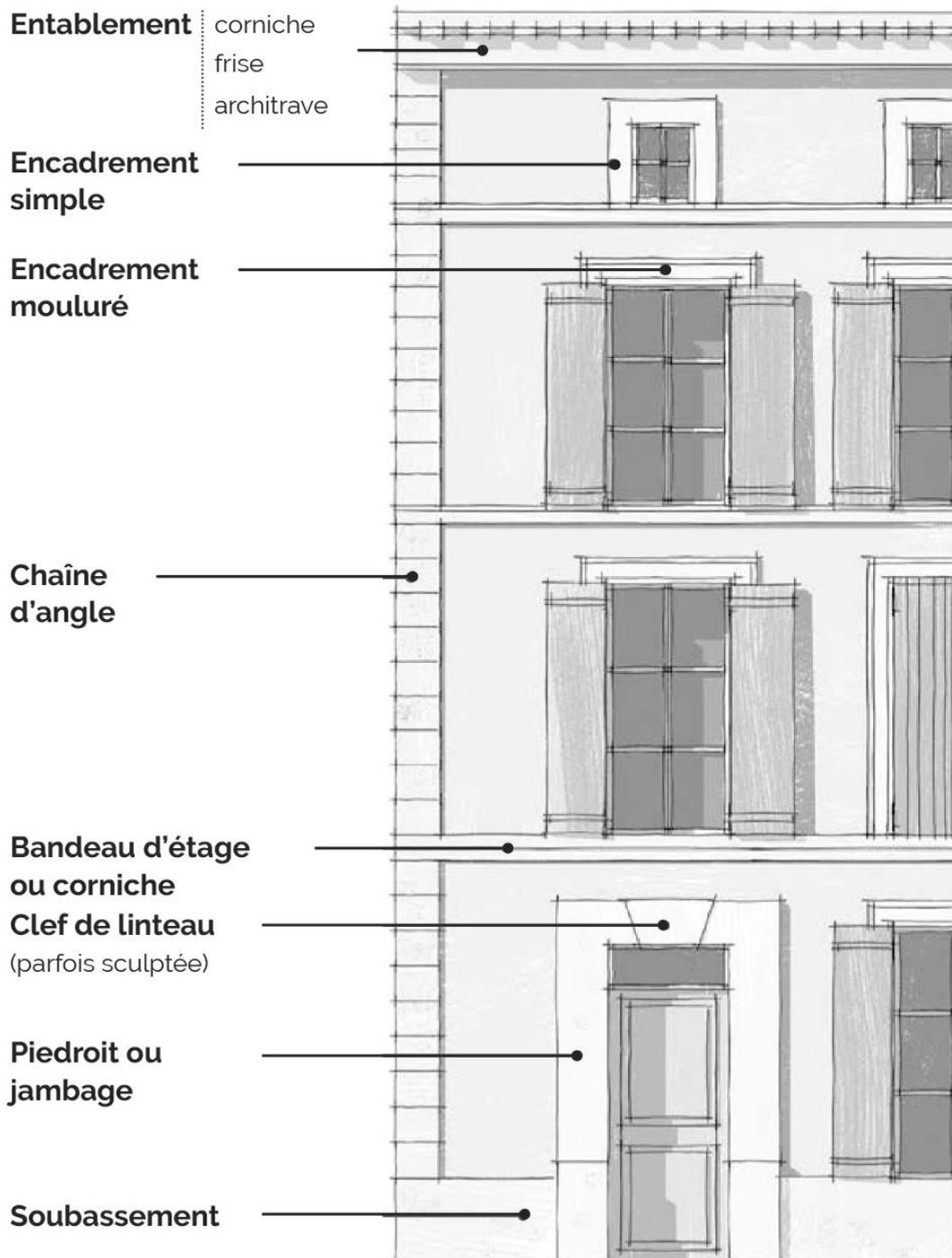
EST INTERDIT

- La suppression ou le recouvrement par une peinture ou un enduit, des éléments de modénatures destinés à être vus (harpes, moulures, bandeaux, corniches, sculptures, etc.).
- L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer les parements (disque abrasif, boucharde, marteau pneumatique, sablage, etc.).
- L'utilisation de modénatures en résine venant substituer celles en ciment ou en pierre.

PRESCRIPTIONS

- Ces éléments ne doivent pas être dégradés lors des restaurations de façades, ils doivent être maintenus, soigneusement restaurés ou restitués d'après témoins (modèle en place ou modèle correspondant au type de la construction) avec les modes de bâtir d'origines.
- Lorsque les éléments de modénatures sont peints (maçonnerie enduite, plâtre, ciment moulé), il convient de rechercher les couches picturales les plus anciennes pour retrouver la couleur d'origine. Suivant les cas il conviendra d'utiliser ou un badigeon de chaux ou une peinture minérale de type silicate.
- Les remplacements d'éléments de modénatures en pierre de taille doivent être effectués avec des pierres de même type et de même nature que l'existant (nature, grain, teinte, dureté),
- Les décors et modénatures originelles devront être intégralement reconstitués sur les immeubles enduits en ciment naturel et protégés dans le périmètre de l'AVAP.
- Des échantillons devront être présentés à l'Architecte des Bâtiments de France pour toute intervention sur des immeubles protégés dans le périmètre de l'AVAP.

Le vocabulaire des modénatures



1.2.6 LES DÉCORS EN CIMENT NATUREL MOULÉ

Les décors en ciment naturel moulé s'inscrivent, au même titre que les enduits, dans une tradition très forte à Mazamet. Ils façonnent l'environnement architectural et urbain lui donnant de la profondeur en harmonisant et en habillant les façades.

Par ces décors, les façades étaient feintes et dessinées, souvent pour imiter une architecture particulière (classique, Renaissance, ...) ou la singulariser et la souligner : frise, corniche, chaîne d'angle, corbeau d'appui de balcon, motif, trompe l'œil ou médaillon sculpté, autant de typologies de décors qui nous renseignent sur l'histoire particulière de Mazamet et l'utilisation de ce matériau.

Ces décors relèvent ainsi de l'identité de la ville, de son histoire et des savoirs faire d'une époque. Ils ont donc à ce titre, un intérêt pluriel, artistique, esthétique et historique.



RÈGLES GÉNÉRALES

EST INTERDIT

- La suppression ou le recouvrement par une peinture ou un enduit, des décors en ciment naturel moulé.
- L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, boucharde, marteau pneumatique, sablage, etc.).
- L'utilisation d'éléments de décors en résine venant substituer des décors en ciment naturel.

PRESCRIPTIONS

- Ces éléments ne doivent pas être dégradés lors des restaurations de façades, ils doivent être maintenus, soigneusement restaurés ou restitués d'après témoins (modèle en place ou si ce n'est pas possible modèle correspondant au type de la construction) avec les modes de bâtir d'origines.
- Lorsque les éléments de décors en ciment sont peints il convient de rechercher les couches picturales les plus anciennes pour retrouver la couleur d'origine. Suivant les cas il conviendra d'utiliser ou un badigeon de chaux ou une peinture minérale de type silicate.
- Les remplacements d'éléments de décors en ciment doivent être effectués avec une technique similaire,
- Les décors originelles devront être intégralement reconstitués sur les immeubles enduits en ciment naturel et protégés dans le périmètre de l'AVAP.
- Des échantillons devront être présentés à l'Architecte des Bâtiments de France pour toute intervention sur des immeubles protégés dans le périmètre de l'AVAP.

1.2.7 LES MENUISERIES DE FENÊTRES

Les menuiseries des baies participent à la composition des façades ; leur forme et la partition des baies habillent les percements et correspondent à un équilibre architectural élaboré depuis plusieurs siècles.

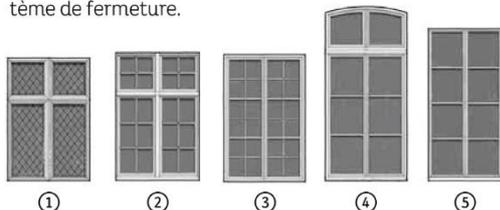
RÈGLES GÉNÉRALES

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes, portes fenêtres, fenêtres et volets) devra être conforme à la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacées, le cas échéant, par des menuiseries neuves suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant.

La fenêtre, témoin de l'histoire de l'architecture

1. **Fenêtre XVI^e siècle** : baie à meneau et traverse en pierre, menuiseries rares à préserver.
2. **Fenêtre fin XVII^e siècle** : croisées à meneau, les vitraux de petits modules sont remplacés par de plus grands carreaux rectangulaires fabriqués par les premières manufactures de verre.
3. **Fenêtre XVIII^e siècle** : le développement du verre et le souci de mieux éclairer inaugurent la réalisation de hautes baies avec petits bois. Apparition de l'espagnolette.
4. **Fenêtre XIX^e siècle** : le verre s'affine et la fenêtre s'agrandit, l'étanchéité se perfectionne.
5. **Fenêtre XX^e siècle** : les vitrages continuent de s'agrandir, généralisation de la crémone comme système de fermeture.



EST INTERDIT

- Le remplacement des menuiseries par des dispositions sans rapport avec le style de l'immeuble,
- La suppression des types de menuiseries originales des immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie,
- Le remplacement partiel susceptible de « dépareiller » une façade ; toutes les menuiseries de fenêtres identiques doivent rester identiques,
- L'installation de menuiseries dites de « rénovations », inscrites dans un dormant conservé : lorsqu'une menuiserie est remplacée, le dormant et les ouvrants le sont ensemble, sauf si on peut réinscrire des vantaux neufs dans le dormant existant.
- La modification d'une baie dans les immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie (modification d'une baie de porte fenêtre par pose d'une allège, par exemple),
- Les châssis basculants ou oscillo-battants, sauf dispositions d'origine.
- Les petits bois insérés dans le double-vitrage.
- Les verres fumés, les verres réfléchissants ou miroirs.
- L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit, sauf dispositions spécifiques (pan de bois)

PRESCRIPTIONS

- Les fenêtres traditionnelles doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice ; en particulier, la décomposition de l'ouverture suivant les proportions de carreaux en usage, devra être maintenue.
- En 1ère et 2ème catégories, Les petits bois doivent être soit structurels, non rapportés. Dans les autres cas, ils doivent être rapportés sur le double vitrage et mortaisés au cadre ouvrant,
- Les menuiseries des immeubles protégés en 1ère et 2ème catégorie doivent être en bois peint sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau (notamment les ateliers, entrepôts et plus généralement les constructions du milieu du XXe siècle, etc.).
- Les menuiseries doivent épouser la forme des baies. Elles sont à deux vantaux ouverts « à la Française », sauf dispositions spécifiques,
- Lorsque l'on est amené à remplacer une menuiserie, reconstituer la fenêtre originelle ancienne,
- La profondeur des embrasures doit être respectée ; la pose de menuiseries au nu du mur de façade est interdite.
- Lorsqu'elles sont inscrites dans une maçonnerie, les menuiseries doivent être disposées en retrait de 20 cm minimum par rapport au nu extérieur de la façade.
- Les menuiseries sur façades maçonnées doivent être peintes de ton clair, en divers gris colorés.
- Les menuiseries sur façades à pans de bois doivent être peintes suivant des teintes en harmonie avec le ton du pan de bois

SOU MIS À CONDITIONS

- Les menuiseries métalliques acier peuvent être autorisées lorsque la baie présente une disposition particulière (atelier, hangar à structure métallique).
- Les menuiseries sont restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries bois peint, grands carreaux traditionnels, dès lors qu'il s'agit de baies classiques. Les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 (voire 4) carreaux, légèrement plus hauts que larges, par vantail. Les immeubles dont les menuiseries sont « à petits carreaux » (type XVIIIe siècle) doivent maintenir cette disposition, s'il est prouvé que l'état initial de l'immeuble en comportait.

ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve d'insertion et de qualité architecturale, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour des programmes d'intérêt général visant à modifier les immeubles pour lesquels le maintien de menuiseries originelles s'avère impossible ; dans ce cas, la modification d'aspect doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent,
- sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.



De nombreuses menuiseries d'origine en bois du XVIIIe au XXe siècle sont encore en place sur les immeubles et maisons de Mazamet ; il est essentiel de les conserver et les entretenir.



On remarque cependant depuis l'apparition du PVC, de plus en plus de dénaturations des menuiseries, qui, outre introduire un vocabulaire architectural inadéquat avec l'édifice le recevant, participe à la perte de qualité et de valeur économique de ces bâtiments : perte de lumière, rétrécissement des baies, augmentation des largeurs de chassis, matériaux non pérennes et parfois dangereux pour la santé et l'environnement, absence de gamme de couleurs, etc ...



Une problématique similaire avec les volets : sur une même façade, à gauche, les volets d'origine en dialogue avec l'édifice ; à droite ces mêmes volets substitués par des blocs de volets roulants en PVC, qui diminuent la surface vitrée des menuiseries de fenêtres et viennent contrarier l'écriture architecturale de l'ensemble.

**DES DÉNATURATIONS RÉCURRENTES**

Il est interdit de remplacer les menuiseries d'origine par des menuiseries sans rapport avec le style de l'immeuble.



N'est pas admise la substitution d'un châssis à deux vantaux par un châssis à un seul vantail sans petits bois, fixe ou ouvrant.



Ne sont pas admis les blocs de volets roulants extérieurs visibles ou diminuant les proportions des fenêtres



La menuiserie doit être construite avec des bois assemblés : l'insertion de faux petits bois dans le double vitrage ou le collage de ceux-ci ne sont pas admis pour les immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, tolérés en 3^{ème} catégorie.

1.2.8 LES VOILETS ET LES STORES

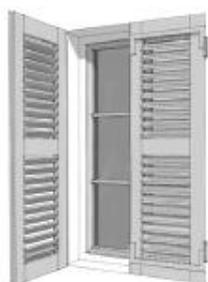
Les volets, au même titre que les fenêtres dont ils viennent en complément, sont partie intégrante de la composition et de l'ordonnement des façades. Par leur couleur, en contraste ou en complémentarité avec celle des murs, les volets assurent un rôle de décoration indissociable de l'enduit de façade, contribuant ainsi à l'animation des fronts bâtis.

A Mazamet, Les volets sont en général de type pleins, volets persiennés et persiennes (pliés dans le tableau), parfois volets roulants à lames de bois ou de métal.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les volets, au titre des menuiseries extérieures, devront être conformes à la typologie de l'immeuble. Les volets non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacés, le cas échéant, par des volets neufs suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant.

typologies de volets



volets à persiennes



volets pleins à lames croisées



volets pleins à cadre et pentures



jalousies



A chaque typologie ou esthétique architecturale correspond un type de volets bien précis qu'il convient de maintenir, de restaurer ou de reproduire afin de maintenir la cohérence historique de l'édifice.

EST INTERDIT

- Les volets extérieurs pour des immeubles dont les encadrements décoratifs correspondent à des décors saillants. Ils doivent disposer de volets intérieurs,
- Les volets roulants, sauf ceux qui sont soumis à condition,
- Les stores avec enroulements à l'extérieur (sauf pour les rez de chaussée commerciaux),
- Les volets en P.V.C. ou en aluminium
 - o pour tous les immeubles de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie,
 - o pour tous les immeubles en secteurs ZPU1 et Hautpoul.
- L'aspect bois naturel, bois vernis ou bois lasuré est interdit, sauf dispositions spécifiques (pan de bois),
- Les volets pleins à barre et à écharpes (volets « en Z ») : ces modèles rapportés du sud-ouest et d'Espagne, permettent de réduire l'épaisseur du bois. Ils n'ont pas leur place à Mazamet sauf sur des typologies bâties importées (chalet Basque par exemple)

PRESCRIPTIONS

Les systèmes d'occultation doivent être conservés ou restitués à l'identique de l'existant ou suivant la forme originelle correspondant au type de l'édifice.

Ainsi, Les systèmes d'occultation à poser doivent correspondre dans leur type et leur présentation, à l'époque du bâtiment, à son style et à son caractère et aux modèles traditionnellement utilisés dans la région pour l'habitation.

- A titre général, les volets sont,
 - o soit sous forme de volets pleins, à planches verticales, liées par des barres horizontales (pas d'écharpes),
 - o soit sous forme de volets ajourés ou persiennés à lamelles obliques,
 - o soit sous forme de volets dépliant dans les tableaux des baies,
- Les volets en bois doivent être peints

SOU MIS À CONDITIONS

- Les volets roulants peuvent être autorisés sur les immeubles de la première moitié du 20^{ème} siècle, déjà dotés de volets roulants ; dans ce cas l'emmagasinage est situé à l'intérieur, derrière le linteau.
- des immeubles du XX^e siècle disposent de volets dépliant en tableau ou de volets roulants, ce type de volet pourra être admis ou des volets roulants dont le coffre se trouve à l'intérieur.
- les volets dépliant peuvent être en acier

ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve d'insertion et de qualité architecturale, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour des programmes d'intérêt général visant à modifier les immeubles, pour lesquels le maintien de menuiseries originelles s'avère impossible ; dans ce cas la modification d'aspect doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent,
- sur les façades donnant sur les espaces privés, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

DES DÉNATURATIONS RÉCURRENTES



Il est interdit de remplacer les volets d'origine par des volets sans rapport avec le style de l'immeuble.



Interdit : Volets en écharpe en bois naturel combinés à des blocs volets roulants PVC en applique



Ne sont pas admis les blocs de volets roulants extérieurs visibles ou diminuant les proportions des fenêtres



Le classique volet roulant en PVC avec son bloc d'enroulement extérieur en applique est interdit dans tous les secteurs de l'AVAP.

1.2.9 LES MENUISERIES DE PORTES

Les menuiseries de portes et portails participent également à la composition des façades ; leur forme et la partition des baies habillent les percements et correspondent à un équilibre architectural élaboré depuis plusieurs siècles. Elles matérialisent et symbolisent l'entrée des immeubles et permettent de distinguer, au même titre que les fenêtres, le style, l'époque ou encore la typologie du bâtiment. Les portes sont très souvent complétées par des encadrements en pierre ou en brique, des impostes ou des emmarchements, qui, au même titre que les éléments de serrurerie et de quincaillerie, doivent également être pris en compte lors de toute modification.

RÈGLES GÉNÉRALES

L'ensemble des menuiseries extérieures (portes et portails anciens) devra être conforme à la typologie de l'immeuble.

Les menuiseries non conformes en raison de la nature du matériau ou de leur aspect seront remplacées, le cas échéant, par des menuiseries de portes neuves suivant le modèle ancien présent sur l'édifice ou un modèle similaire avoisinant.



✓ De nombreuses portes d'origine en bois du XVIIIe au XXe siècle sont encore en place sur les immeubles et maisons de Mazamet ; il est essentiel de les conserver et les entretenir.



✗ On remarque cependant depuis l'apparition du PVC, de plus en plus de dénaturations des menuiseries, qui, outre introduire un vocabulaire architectural inadéquat avec l'édifice les recevant, participe à la perte de qualité et de valeur économique de ces bâtiments : perte de lumière, rétrécissement des baies, augmentation des largeurs de châssis, matériaux non pérennes et parfois dangereux pour la santé et l'environnement, absence de gamme de couleurs, etc ...

EST INTERDIT

- Le remplacement de portes par des portes sans rapport avec le style de l'immeuble,
- La suppression des portes originales des immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie,
- Le remplacement partiel susceptible de « dépareiller » une façade ; toutes les portes identiques doivent rester identiques,
- Les menuiseries en PVC sont interdites ; seront privilégiées les menuiseries en bois ou en métal,
- L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit, sauf dispositions spécifiques (pan de bois)

PRESCRIPTIONS

- Les portes traditionnelles en bois ou les portes en ferronnerie ouvragée des bâtiments du XXe siècle doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice ;
- Les menuiseries des immeubles protégés en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie doivent être en bois peint sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau (notamment les ateliers, entrepôts et plus généralement les constructions du milieu du XXe siècle, etc.).
- La profondeur des embrasures doit être respectée ; la pose de menuiseries de porte au nu du mur de façade est interdite sauf disposition d'origine attestée ;
- Les menuiseries de portes devront être peintes avec des coloris traditionnels et/ou en adéquation avec la typologie de l'édifice ;
- Les menuiseries de portes doivent être peintes suivant des teintes en harmonie avec le ton des menuiseries de fenêtres ;
- Toutefois, des couleurs différentes pourront être acceptées sous réserve, soit de constituer une disposition d'origine attestée et de qualité de l'édifice, soit de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

SOU MIS À CONDITIONS

- Exceptionnellement, les menuiseries des boutiques ou de certaines portes (édifices à pan de bois, entrepôts, ateliers) pourront rester en bois brut, elles recevront alors une protection incolore mate.
- Les portes neuves de dépendances pourront s'inspirer des modèles des portes des communs (portes à larges lames verticales avec plinthe, porte à cadre). Elles devront alors être réalisées en bois à peindre.
- Lors d'un changement d'affectation du rez-de-chaussée (transformation en logement ou en boutique par exemple) la menuiserie pourra être remplacée par un modèle reprenant les principes définis pour les devantures commerciales.

ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve d'insertion et de qualité architecturale, des adaptations peuvent être admises :

- pour des programmes d'intérêt général visant à modifier les immeubles, pour lesquels le maintien de menuiseries originelles s'avère impossible ; dans ce cas la modification d'aspect doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent,
- sur les façades donnant sur les espaces privés, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

1.2.10 LES OUVRAGES DE SERRURERIE ET FERRONNERIES

Garde-corps des fenêtres et balcons, marquises des portes d'entrée, ferrures des portes et volets, girouettes, grilles et portails, escaliers, gonds, arrêts de volets, etc ..., les éléments de serrurerie et ferronneries constituent à la fois des dispositifs structurels de protections des biens et des personnes mais aussi des éléments décoratifs qui participent à la richesse patrimoniale des édifices et qui soulignent la composition des façade de Mazamet.

RÈGLES GÉNÉRALES

Les prescriptions portent sur les ouvrages apparents de serrurerie en ferronnerie dont l'esthétique accompagne les immeubles suivant les époques et largement représentés de la fin du XVIIIème au milieu du XXème siècle.



EST INTERDIT

- La suppression des ferronneries anciennes de qualité (pentures des volets, portes ou portails, garde-corps, grilles de clôtures, treilles marquises, enseignes, barreaudages...) ; elles doivent être conservées et restaurées ou remplacées à l'identique,
- Les ferronneries en aluminium (pour des raisons de section).
- Sauf disposition d'origine attestée sur ledit immeuble, la pose de garde-corps extérieurs, en saillie, sur les lucarnes. Ces derniers doivent être positionnés à l'intérieur du tableau de la baie.

PRESCRIPTIONS

- Lors de restaurations, les pièces manquantes doivent être restituées à l'identique des éléments conservés,
- Le protocole de restauration devra tenir compte des caractéristiques du métal : fonte moulée ou fer-forgé,
- Les pentures doivent être peintes de la couleur des supports,
- La peinture des ferronneries en noir pur est interdite, au profit de gris moyens, de bleu-noir, de rougenoir.
- Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice doivent être déposées et remplacées par des éléments cohérents avec le style de l'édifice.

SOU MIS À CONDITIONS

- En cas de nécessité d'une mise aux normes des garde-corps, les éléments de compléments devront être en harmonie (matériaux, teinte, épaisseur) avec les ferronneries existantes.
- La création de garde-corps est autorisée, ceux-ci devront s'inspirer de ceux existants sur l'immeuble ou, en cas d'absence sur ledit immeuble, être constitués d'un simple barreaudage métallique droit.

ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve d'insertion et de qualité architecturale, des adaptations peuvent être admises :

- pour des programmes d'intérêt général visant à modifier les immeubles, pour lesquels le maintien de menuiseries originelles s'avère impossible ; dans ce cas la modification d'aspect doit s'inscrire dans un projet d'ensemble cohérent,
- sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendus invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.



Les détails des éléments de serrurerie participent à la valeur patrimoniale de l'ensemble. De plus en plus rares et fragiles, ces éléments doivent être identifiés, lorsque présents, et conservés en place.

1.2.11 LES TOITURES

Souvent perceptibles depuis des points hauts ou des vues lointaines, les toitures en tuiles forment un vélum qui compose le paysage caractéristique des toits de la ville de Mazamet. L'unité des couvertures traditionnels est une des composantes majeures de l'attrait du site ; le matériau de couverture est la tuile canal, parfois remplacée par la « romane-canal » ; la tuile mécanique à emboîtement, dite « de Marseille » équipe plus généralement les bâtiments du début du 20^{ème} siècle et notamment les bâtiments d'architecture industrielle.



RÈGLES GÉNÉRALES

Pour les immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie les toitures sont conservées, restaurés ou restituées dans l'état correspondant à l'époque de construction du bâtiment (XVIII^e, XIX^e ou XX^e siècle).

EST INTERDIT

- La modification des pentes de toiture et des matériaux originels lorsque la couverture s'inscrit dans les caractéristiques architecturales de la construction, sauf si les travaux ont pour objectif la restitution des profils d'origine.
- Les levers ponctuels de toitures pour créer des « chiens assis »,
- La création de tropéziennes,
- Sur les immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie :
 - la modification des matériaux de couverture est interdite
 - l'emploi de matériaux à effet miroir ou synthétiques (plaques Eternit), l'emploi de tuiles romanes.
- La pose de panneaux solaires, sauf sous verrière.



Les principaux matériaux de couverture des toitures des édifices Mazamétains : tuiles mécaniques, ardoises et tuiles canal

PRESCRIPTIONS

- Les couvertures encore en état d'origine sont conservées et restaurées à l'identique. Si elles ont été remaniées, elles sont restituées dans le matériau correspondant à la typologie de l'immeuble.
- Les couvertures (à deux pentes) doivent être entretenues ou refaites à l'identique de celles d'origine (tuiles canal, tuiles de Marseille ou losangées, ardoises).
- La tuile canal traditionnelle est imposée pour les constructions antérieures à 1900 protégés en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie ou déjà dotées de tuile canal.
- Les toitures à faible pente (de l'ordre de 35°) sont couvertes en tuiles canal sauf pour l'architecture industrielle ou pour les typologie présentant des matériaux de couvertures d'origine différents,
- Les toitures doivent être couvertes suivant les dispositions qui font l'originalité des constructions,
 - en tuile canal ou tuiles rondes mécaniques, de terre-cuite naturelle rouge, non vernissée,
 - en ardoises naturelles suivant la pente traditionnelle comprise entre 45° et 60°.

SOUJETS À CONDITIONS

- Couvertures en tuiles mécaniques (à emboîtement)
 - Les couvertures en tuiles mécaniques à emboîtement (dites tuiles "losangées" ou « tuile de Marseille »), à condition qu'elle soit justifiée par l'origine de la construction et (ou) la forme du support de couverture. On utilisera tous les accessoires adaptés : fronton ornementé, about de rives, about de faîtières, épi de faîtage, etc...
- Les couvertures en tuiles romanes sont uniquement autorisées pour les édifices classés en catégorie 3,
- Le support de tuiles autre que le lattis bois
 - La couverture de tuiles posées sur plaques de canalit rouge (ton terre-cuite) peut être admise pour les constructions non protégées en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie.
 - Elle est interdite pour le remplacement des toitures débordantes à pignon sur rue pour les immeubles protégés en 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégories.

- Les lucarnes
 - l'ajout de lucarne peut être admis si le modèle apposé correspond au style de l'immeuble, si la fenêtre de lucarne est plus petite que la fenêtre courante d'étage et si la couverture de lucarne est de même nature que celle de la couverture.
- Isolation des combles
 - l'isolation des combles, sans surélévation de la toiture afin de les conserver dans leur état et profil d'origine. Les toitures doivent être isolées par l'intérieur en sous-face des toits ou sur le plancher du comble
- Châssis de toits et verrières
 - Les nouveaux châssis de toits sont autorisés pour les immeubles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et à condition qu'ils soient peu importants par rapport au pan de toiture (inférieur à 5 % de la surface du versant). Leur proportion est rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. Leur surface est plane et en verre,
 - Le châssis ne dépasse pas un mètre carré et est sans saillie dans le plan de toiture,
 - Les châssis ne sont pas groupés.
 - Les verrières sont autorisées pour les immeubles de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et sous réserve qu'elles soient intégrées à la composition de l'ensemble du volume et fassent l'objet d'un projet architectural contribuant à la mise en valeur de l'édifice. Elles chevauchent le faitage ou sont disposées en partie supérieure de la toiture.
 - Le cadre est métallique. Les parties non vitrées des menuiseries ne sont pas en matériau brillant, réfléchissant ou de teinte tranchant sur la couverture.

ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve d'insertion et de qualité architecturale, des adaptations peuvent être admises :

- Pour les édifices actuellement couverts d'une toiture à faible pente, d'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée : zinc pré patiné ou cuivre patiné sombre. Les finitions brillantes sont proscrites,
- Dans certains cas particuliers, il pourra être admis des toitures en verre en tout ou partie suivant l'aspect et le rapport à l'intérêt historique de l'édifice.



Couvertures en tuiles canal de courant et de couvert



Utilisation de sous face synthétique canelé en couverture

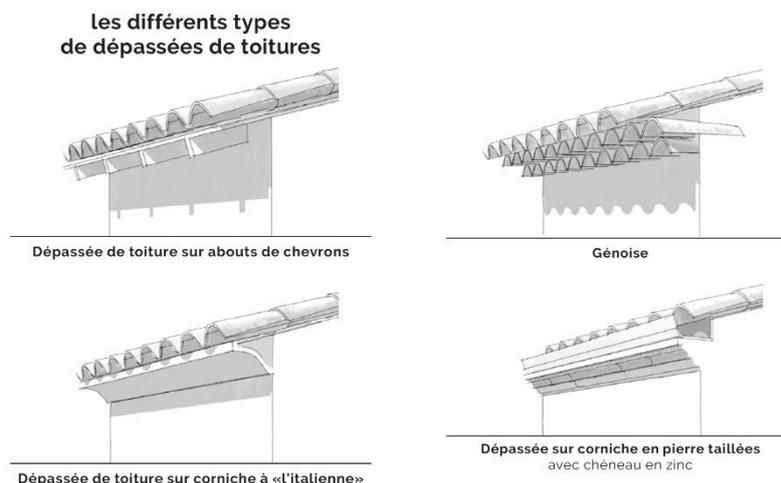
1.2.12 LES DISPOSITIFS EN TOITURES

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les émergences doivent être traitées en harmonie avec les façades.
- Les ouvrages d'évacuation d'eau pluviale en PVC ou en aluminium sont interdits
 - pour les immeubles en 1ère et 2ème catégorie,
 - pour tous les immeubles en secteurs SPU1 et Hautpoul.

Les rives et débords de toitures

- Les débords de toitures habillés ou coffrés sont interdits : les chevrons doivent être maintenus visibles. Les rives latérales en débord sur pignons sont interdites.
- Les débords de couverture, avec charpentes apparentes, seront restitués à l'identique, l'ensemble étant en bois peint d'une teinte unique en adéquation avec le style ou la typologie du bâtiment.
- Les bois neufs mis en oeuvre (chevrons, voliges...) devront respecter les sections et moulurations utilisées aux époques constitutives de l'édifice concerné.
- Les débords de toiture en corniche ou génoise à 1 ou plusieurs rangs, devront être conservés ou restaurés à l'identique lorsqu'existants.



Les accessoires de couverture

- Les épis de faîtage, gouttières et plus généralement tous les éléments de décors participant à l'architecture de l'édifice doivent être conservés et restaurés à l'identique.

Les chéneaux, descentes d'eaux pluviales

- Les accessoires de la couverture tels que chéneaux, descentes d'eaux pluviales, doivent être en zinc, en cuivre ou en fonte (dauphins).
- Les chéneaux ne doivent pas passer devant une baie et au travers d'une façade.

Les souches de cheminées

- Les souches de cheminées existantes participant à l'architecture de l'édifice et contemporaines de ce dernier, sont conservées et restaurées. Les souches de cheminées à créer doivent être conçues à l'identique des cheminées traditionnelles type du dit-immeuble.
- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront de préférence regroupés en un seul volume et ne devront pas nuire à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les solins et étanchéités

Les scellements (solins, rives, génoises) doivent être effectués au mortier bâtard ou en plomb.

1.2.13 LES DISPOSITIFS TECHNIQUES

RÈGLES GÉNÉRALES

Les prescriptions s'appliquent à tous les immeubles, neufs ou anciens, dans tous les secteurs.

La pose de toutes installations susceptibles de modifier l'aspect extérieur de l'architecture et de l'espace est soumise à déclaration préalable ou à autorisation suivant les cas.

EST INTERDIT

- Les installations techniques apparentes visibles depuis les espaces publics ou situés dans des faisceaux de vue et sont susceptibles d'altérer l'aspect de l'immeuble,
- Toutefois, ces éléments peuvent être autorisés en extérieur lorsque des installations sont rendues possibles par la configuration des lieux (non visible de l'espace public) ou par des solutions techniques adaptées (dissimulation), sans porter atteinte au patrimoine.
- Les traversées de rues de câbles en aérien ; la pose de câbles sur les nez de balcons ;
- Les passages de câbles et percements dans des éléments de décors ou de modénature.

SOU MIS À CONDITIONS

Les réseaux

- Le passage des réseaux doit respecter l'architecture des édifices,
- A l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés, à l'exception des descentes d'eaux pluviales, doivent être dissimulés :
 - soit par incrustation dans les joints de la maçonnerie,
 - soit par le passage à l'intérieur de l'édifice,
 - soit, en cas d'impossibilité d'insertion sans relief, par l'application d'une peinture (notamment pour les câbles électriques), dans la teinte de la façade ,
- Les câbles électriques de distributions qui ne peuvent être enterrés doivent être rassemblés de préférence sous les débords de toiture. Les cheminements de câbles verticaux se font le long des descentes d'eau et/ou en limites latérales des bâtiments,
- L'emploi de baguettes et de goulottes PVC est proscrit.

Les boîtiers et les coffrets

- L'encastrement des boîtiers, coffrets ou armoires dans la façade en les positionnant de façon cohérente avec la composition de la façade et en les dissimulant derrière des portes en bois ou en métal, sans saillie et en harmonie avec les menuiseries ou ferronneries existantes.

Les systèmes de désenfumage, chauffage, ventilation

- Les systèmes de désenfumage doivent être intégrés au pan de couverture et de dimension réduite. Ils doivent être positionnés sur le plan de toiture non visible du domaine public.
- Les ventouses de chaudières ne doivent pas apparaître en saillie en façades sur rue.
- Les ventilations en toitures doivent être configurées comme des souches de cheminées ou lorsqu'elles ne sont pas visibles de l'espace public par chemisage en acier de teinte sombre.

Les antennes

- L'installation d'antennes collectives d'opérateurs sont interdites sur les immeubles de 1ère et de 2ème catégories,
- Les antennes doivent être dissimulées autant que possible (situation, couleur, utilisation de matières telles que tôles perforées, etc.) ; Les antennes paraboliques ne doivent pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

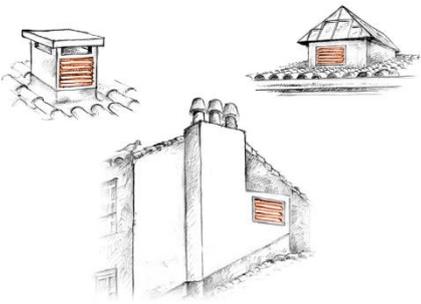
Les panneaux solaires

- Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade,

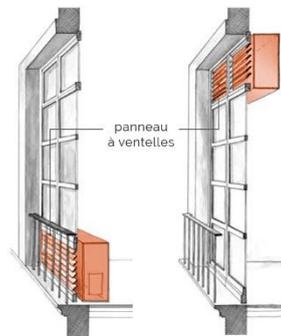
Les climatiseurs

- Les climatiseurs doivent être intégrés à la construction ou la devanture ou non visible depuis l'espace public et sont prioritairement mis en place dans les cours et courettes non visibles, en combles ou dans les sous-sols.
- Si les contraintes obligent à une implantation côté façade, le climatiseur n'est pas posé sur la façade ou sur les garde-corps mais intégré afin de ne pas être visible du domaine public et de respecter l'architecture du bâti.
- Le climatiseur est dissimulé à l'aide de grilles intégrées aux devantures commerciales, aux maçonneries (souple, niche, etc.), en cherchant à composer la grille avec l'architecture de la façade (alignement, proportions, couleur, etc.), et en évitant les saillies.
- Les lames des grilles d'occultation, par leur géométrie (choix de l'inclinaison des lames en fonction du regard, espacement des lames), évitent la vision directe sur l'appareillage, et assurent une ventilation correcte pour la bonne marche des appareils.

L'intégration en toiture



L'intégration dans les menuiseries



L'intégration dans les devantures commerciales



L'unité extérieure de climatisation est dans ce cas dissimulée sur la toiture, ainsi non visible depuis l'espace public, derrière un ouvrage en maçonnerie et intégré dans un caisson à ventelles, en bois ou en métal. C'est la meilleure solution du point de vue des autres nuisances, dégagement de chaleur, d'odeurs, de condensats, de bruit, car l'air chaud monte.

L'unité extérieure de climatisation est dans ce cas dissimulée directement dans la baie, à 15 cm minimum dans l'épaisseur du mur. Il ne peut pas dépasser en saillie de la façade. Il est soit dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée, dans une niche existante, (souple d'une cave), en imposte ou en soubassement d'une fenêtre.

L'unité extérieure de climatisation est dans ce cas dissimulée directement dans la baie, à 15 cm minimum dans l'épaisseur du mur. Il ne peut pas dépasser en saillie de la façade. Il est soit dissimulé par une grille composée de ventelles ou en tôle perforée, en imposte ou en soubassement de la devanture.



Dispositifs de climatisation dissimulés dans la construction



Dispositifs apparents et dénaturants

1.2.14 LES DEVANTURES COMMERCIALES ET VITRINES

Les devantures commerciales, par leur diversité de formes et de couleurs, sont des composantes essentielles du paysage de la rue. À hauteur du piéton, elles contribuent à la qualité du cadre de vie. Il reste peu de devantures commerciales en applique à Mazamet. Elles font partie de l'héritage de la ville, il est nécessaire et important de les conserver et de les restaurer.

RÈGLES GÉNÉRALES

Le traitement des rez-de-chaussée et entresols commerciaux ne porte atteinte ni aux perspectives urbaines ni à l'architecture de la façade.

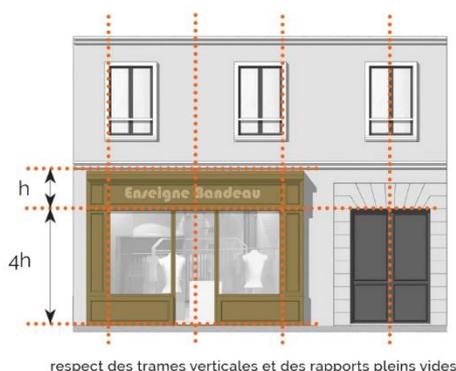
Les ouvertures des commerces sont intégrées à la composition de la façade, les percements d'origine, les éléments de modénature et de décors devant être conservés ou restitués.

EST INTERDIT

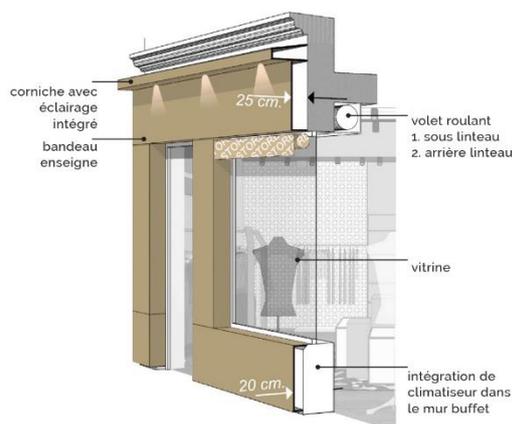
- Les devantures ou façades commerciales en dehors des rez de chaussée d'immeuble,
- Le dépassement des devantures au-delà du niveau du rez de chaussée,
- Le dépassement de la façade commerciale ou devanture sur les portes d'entrées propres aux immeubles,
- La suppression des devantures anciennes en applique, en bois, liées à un immeuble protégé en 1^{ère} et 2^{ème} catégorie ou présentant un bon état de conservation et de cohérence ;
- La pose de dispositifs techniques saillants (cf. 1.13 § climatiseurs) ;
- La pose à demeure à l'extérieur des vitrines, sur le domaine public, d'installations fixes tels que panneaux d'exposition, rôtisseries ou de distribution automatique est interdite.



composition dans la façade



coupe de principe de devanture



PRESCRIPTIONS

- Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.
- La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice.
- L'aménagement de la façade commerciale (l'ensemble du dispositif commercial), devanture, titres et enseignes, stores, éclairages et accessoires divers, ne doit pas dépasser le niveau du plancher du 1er étage
- Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit respecter le parcellaire et être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles, même s'il s'agit du même commerce occupant plusieurs immeubles.
- Les portes et porches d'immeubles conservent ou retrouvent leur destination initiale d'accès et de passage.
- La saillie de la devanture est inférieure à 0,30 m.
- La fermeture est intégrée dans la composition de la devanture.

Eclairage

- Les éclairages s'intègrent dans la composition des devantures et des vitrines.

Bâches, store bannes

- Les bâches et stores bannes sont des éléments mobiles et repliables, en toile. Ils ne nuisent pas à la lecture de la façade et s'inscrivent dans la composition générale sans empiéter sur les éléments de modénature.
- Les bas-volets ne sont pas supérieurs à 0,25 m, ni festonnés.
- La pose de stores en étage est étudiée en regard de l'ensemble de l'étage, voire de la façade. Ils peuvent être refusés s'ils nuisent à la lecture de la façade.

Enseignes

- Les enseignes sont implantées en fonction de la composition de la façade et ne masquent pas ni ne sont posées sur des éléments de décor et de modénature (pilastre, encadrements, grilles, bandeaux, porte d'entrée, etc.).

Couleurs

Les couleurs des devantures, vitrines, enseignes et accessoires sont en harmonie avec les teintes de la façade et des menuiseries.

SOUVIS À CONDITIONS

- La devanture est en bois. Toutefois, un projet qui respecte la structure architecturale de l'immeuble peut être présenté sans utiliser obligatoirement le bois, à condition qu'il reflète une sobriété, une simplicité et une qualité suffisante.
- La devanture rapportée en applique doit être architecturée de manière simple, avec des piedroits, une allège, un couronnement et une corniche.
- Les vitrages correspondant à la baie doivent respecter la structure de l'immeuble et la forme de la baie.
- Ils doivent être :
 - soit en feuillure, par l'ouverture simple dans la maçonnerie avec plate-bande appareillée (baie rectangulaire ou cintrée) ; la menuiserie doit être disposée en retrait : les glaces et menuiseries occupant les baies (au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie (env. 15 cm),
 - soit en intégrée dans l'applique, si la devanture est rapportée en façade.
- Le vitrage doit être de type verre blanc ; les vitrages-miroir et la vitrophanie sont interdits,

1.2.15 LES CLÔTURES

Les clôtures jouent un rôle indéniable dans la physionomie de la ville. Outre la qualité architecturale de ces éléments « du petit patrimoine », les clôtures ont également un intérêt urbain important en assurant la continuité urbaine de l'architecture. A Mazamet, les clôtures sont soit maçonnées soit constituées par des grilles en ferronnerie supportées par des murs bahuts ou murets.

Nota : règle applicable à toute clôture existante de qualité (et toutes clôtures dont l'aspect doit être amélioré) et participant d'une composition urbaine, paysagère ou architecturale, sur l'ensemble des secteurs. Elle couvre ainsi toutes les clôtures, les murs, murs bahuts et les murs de soutènement, qui de par leur situation, leur nature ou leur ancienneté, structurent les perspectives urbaines ou paysagères et marquent l'espace bâti de manière significative.

RÈGLES GÉNÉRALES

Dans le cas où le bâti n'est pas implanté en limite d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique, cette limite est matérialisée par une clôture, adaptée à la typologie du bâti et au caractère de la voie.

Cette matérialisation ne s'impose pas si la partie de l'unité foncière située entre le bâti et la limite avec une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique est affectée à l'usage public. Les clôtures et portails correspondant à la typologie de l'immeuble ou indiqués sur le plan sont conservés, restaurés ou restitués de façon identique aux clôtures d'origine, si elles présentent une qualité architecturale et patrimoniale.

EST INTERDIT

- La démolition,
- L'écèlement ou la diminution de hauteur des clôtures,
- La surélévation, sauf restitution d'un état initial,
- L'altération des formes des décors, des claustras, du couvrement et du type de parement,
- La suppression des portails, portillons, piliers lorsqu'ils font partie intégrante de la composition,
- La suppression des grilles en ferronnerie ou des balustres en pierre ou ciment,
- L'opacification des grilles ou claires-voies (grilles ou lisses sur mur bahut) par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie ; seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées.



PRESCRIPTIONS

- Ces ouvrages sont à conserver.
- Toute démolition est interdite, sauf si leur état sanitaire compromet leur conservation. Ils seront alors reconstruits en respectant les principes de construction des murs traditionnels de qualité, tels que définis pour les éléments de façade (maçonnerie de moellons, maçonnerie de pierre de taille, rejointoiement et enduit au mortier de chaux). Pour le cas des clôtures avec grille, ces dernières seront remises en place sur les murets après restauration.
- Elles ne peuvent être dénaturées.
- Elles doivent être restaurées dans le respect de leur architecture et de leur mode de bâtir (dans l'esprit d'origine de la construction et avec les mêmes modes de bâtir). Elles seront restaurées dans les règles de l'art tel que définis pour les éléments de façade (maçonnerie de moellons, maçonnerie de pierre de taille, rejointoiement et enduit au mortier de chaux).
- Leur restauration doit permettre de retrouver leur état d'origine lorsqu'ils ont subi des transformations.
- Les éléments en serrureries devront être peints : peinture mate et coloris traditionnels (vert foncé, vert printemps, rouge sang...).

SOUJETS À CONDITIONS

- L'ouverture ponctuelle d'une porte pourra être autorisée. Les ouvertures reprendront les modèles existants.
- Le traitement de l'encadrement pour ces portails (aux dimensions courantes des passages de voiture) devra être constitué de piliers maçonnés avec ressauts éventuels en brique foraine pour le couronnement. Ils seront enduits et les briques du couronnement seront badigeonnées avec une teinte similaire.
- Ces nouvelles ouvertures seront fermées par des portails qui seront en métal ou en bois peint. Le PVC est interdit.
- Tout projet de clôture tient compte des façades ou des clôtures environnantes. Il fait l'objet d'une simulation de l'intégration de la clôture dans la perspective de la rue.
- Suivant le cas, la clôture est composée soit d'un mur en pierre de 1,20 m à 1,60 m de hauteur, soit d'un mur en pierre ou enduit de 0,80 m à 1,20 m de hauteur, surmonté d'une grille.
- Les murs sont surmontés d'une couverture ou d'un couronnement adapté.
- Les grilles sont composées, constituées de barreaux métalliques, de 20 mm minimum de section, ou présentent une structure travaillée.

ADAPTATIONS MINEURES

- En cas de nécessité particulière d'intérêt collectif telle que la création d'un parvis, l'aménagement de l'espace public, la clôture peut être supprimée sous réserve de la qualité de l'aménagement et de l'harmonie du paysage de l'espace public,
- Pour l'application d'un alignement de voirie.

1.2.16 LES COULEURS

L'harmonie colorée d'une rue, d'un quartier, comme d'une ville, est donnée par l'accord des teintes des différents éléments architecturaux : façades, volets, menuiseries, toitures, ferronneries...

Le bâti Mazamétain, hormis les constructions les plus récentes, a été construit avec des matériaux de provenance ou d'extraction locale qui ont déterminé les couleurs des bâtiments existants. Ces teintes, issues du terroir local, de ses sols et des matériaux d'usages vernaculaires, permettent aux bâtiments de s'inscrire parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des rapports de contraste trop marqués entre le paysage et les constructions.

La couleur se perçoit à plusieurs échelles : celle du paysage, de la ville, du village, de la rue et du bâti. Si les murs et les toits confèrent à l'architecture ses colorations dominantes, les éléments de détail influencent la perception du bâti et participent à sa composition. Portes et volets, modénatures et soubassements soulignent l'architecture par leurs profils en relief ainsi que par leurs coloris.



RÈGLES GÉNÉRALES

La couleur est indissociable de la matière et du support.

Le choix de la teinte d'une façade doit se faire dans un souci d'intégration au contexte environnant, bâti et paysager ainsi qu'à la typologie de l'édifice ;

D'une manière générale, la teinte des enduits est le résultat de la couleur du sable local et des agrégats composant le mortier, et donc le plus souvent une teinte claire et chaude, beige, ocre ou beige-brun. Les enduits au ciment naturel projettent des teintes allant du gris clair (froid) au gris blond (chaud). Les couleurs plus vives sont apportées en finition par un badigeon de chaux teinté aux ocres naturelles. Les oxydes sont plus traditionnellement utilisés pour les teintes de menuiseries ou de ferronneries.

Nota : On recherchera toujours une harmonie entre la couleur de la façade, celle des encadrements de baies et celles de menuiseries et des ferronneries ;



Exemples de déclinaisons de couleurs enduits/menuiseries/ferronneries sur des façades types

EST INTERDIT

- Pour les façades :
 - Les couleurs vives et/ou non cohérentes avec le contexte environnant ;
 - Les couleurs brillantes ;
 - Les peintures solvantées ou organiques dont les liants issus de la pétrochimie sont incompatibles avec les enduits anciens de façades car imperméables ;
- Pour les menuiseries :
 - Les couleurs vives et/ou non cohérentes avec le contexte environnant ;
 - Les couleurs brillantes ;
 - Les vernis et les lasures ;
 - Le bois naturel ;
- Pour les éléments en ferronneries :
 - Les couleurs vives et/ou non cohérentes avec le contexte environnant ;
 - Les couleurs brillantes ;
 - Le noir profond, le blanc titane ;
- De peindre les façades en pierre de taille et en briques foraines ;
- De peindre de manière uniforme et couvrante des décors et modénatures de façade destinés à être vue ou traités de manière spécifique (chaîne d'angle, décors à faux-joints, etc...).

PRESCRIPTIONS

D'une manière générale, se référer aux prescriptions par typologie d'édifice (*se référer aux prescriptions par typologies architecturales de l'Annexe 1.1*) ;

Nota : Se référer à la palette de couleurs disponible en mairie

- Les couleurs utilisées devront être en accord avec le type et le style de l'architecture du bâtiment ;
- Les couleurs d'enduits des façades seront conformes aux couleurs traditionnelles des sables, des terres et liants naturels ;
- Les façades enduites seront généralement dans des tons clairs (blanc cassé, sable clair, sable blond, ton pierre, ocre clair et moyen, beige, beige-brun, ...) ; Dans certaines typologies architecturales du début du XXe, les enduits au ciment naturel présentent parfois des teintes plus foncées (terre de sienne, terre brûlée) ;
- Les encadrements de fenêtres ou chaînes d'angle maçonnés seront passés au badigeon clair ou teinté naturellement en accord avec la couleur de la façade ;
- Les encadrements de fenêtres en pierre de taille (granit, grès ou calcaire) seront laissés apparents ;
- Les teintes des menuiseries de fenêtres et de volets seront généralement dans des tons de brun-rouge (sang de bœuf, rouge de falun sombre, oxyde de fer brun rouge, bitume de judée, ocre brun rouge), de vert (vert sombre, vert treillis, vert olive foncé, sulfate de cuivre foncé, vert de gris), de gris (gris de schiste broyé, gris clair, ocre grise, gris étain) et de bleu (oxyde de cobalt sombre, bleu de prusse moyen) ;
- Les teintes des ferronneries reprendront les teintes des menuiseries dans des tons plus foncés ;

LES PIGMENTS NATURELS : TERRES ET OXYDES



SOUVIS À CONDITIONS

- Pourront être acceptés en finition, sous conditions d'échantillons présentés et acceptés par l'Architecte des Bâtiments de France et dans les teintes cohérentes avec le contexte environnant et la nature de l'édifice :
 - Des badigeons, des laits de chaux, des vélatures ou des eaux fortes teintés au moyen de pigments naturels (terres ou oxydes) ;
 - Des peintures à lien minéral (chaux, silicate de potassium) ;
 - La couleur blanche sur les menuiseries et volets de certaines typologies architecturales de villas, d'édifices du XXe siècle ou d'architecture publique ;
 - Des finitions huilées ou chaulées dans le cas de l'architecture à pan de bois ;
- Sur les typologies architecturales de villas, d'édifices du XXe siècle ou d'architecture publique, pourront être acceptés les décors peints en faux appareils de pierre ou de briques s'ils s'inscrivent dans le cadre d'une restauration ou de restitution étayée de décors originels ou disparus.



Différents exemples de couleurs d'enduits, naturelles ou peintes, et de couleurs de menuiseries et ferronneries qui s'inspirent des couleurs naturelles issues de l'environnement.



Couleurs vives et brillantes inadaptées aux typologies architecturales de Mazamet



Enduit peint uniforme, couvrant la subtilité des décors et détails de façades

2. DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La prise en compte, nécessaire et incontournable, des enjeux liés au réchauffement climatique et au développement durable ne peut se limiter au bien être personnel. La question de l’empreinte carbone des matériaux de constructions devient essentielle : elle implique de porter un regard sur la nature même de ces matériaux, sur l’énergie consommée pour leur fabrication ou leur extraction, notamment pour les matériaux de synthèse, ainsi que sur l’énergie consommée pour leur acheminement et leur distribution, notamment lorsque ces matériaux proviennent de pays éloignés.

Les matériaux traditionnels de la construction et les matériaux biosourcés (pierre, bois, chaux, terre, végétaux, etc ...) ont pour vertu d’être des matériaux renouvelables et issus de circuit court, souvent locaux ou régionaux et donc à faible empreinte carbone. Un autre de leur vertu, et pas des moindres, est leur compatibilité avec le vivant, qu’il soit végétal ou animal. Ils sont ainsi la garantie d’un environnement de vie sain et pérenne.

Les matériaux dits de synthèse ou fortement transformés, paradoxalement souvent moins chers à l’achat, s’inscrivent à contrario de ces qualités et modèlent un environnement toxique à court terme pour l’individu et la communauté des habitants, et pour l’environnement et la planète, à long terme. La réflexion sur l’ensemble des dimensions patrimoniales de Mazamet et leur prise en compte, qui fondent ces dispositions réglementaires est ainsi également une réflexion sur le durable et sur la nature même de l’héritage reçu et à transmettre. Car ce qui a duré, parfois des siècles, est durable par nature.

Le patrimoine, pris dans l’ensemble de ses dimensions matérielles et pour sa valeur culturelle, exclut la prolifération d’ajouts ou de formes sans rapport avec l’histoire. Ainsi, les transformations nécessaires pour la réduction des dépenses énergétiques doivent s’appuyer essentiellement sur la qualité des dispositifs traditionnels tels que l’inertie thermique favorisée par l’épaisseur des maçonneries, notamment l’été, l’utilisation de matériaux bi-sourcés à faible empreinte carbone, la confection des enduits (filière chaux et chanvre par exemple), les dispositifs de ventilation naturelle, les dispositifs de régulation thermique (puit canadien, ...), les doublages intérieurs et l’entretien des menuiseries.

2.1 RESEAUX ET DISPOSITIFS TECHNIQUES

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les réseaux aériens doivent à terme être supprimées (au profit d’un réseau enterré) et les nouvelles installations doivent être réalisées en souterrain.
- L’aspect et l’emplacement des passages de câbles, des coffrets de branchement ou de fausses-coupures et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre les plus discrets possibles. Les coffrets de façade doivent être dissimulés derrière une porte en bois ou un panneau recouvert du même enduit que la paroi dans laquelle ils s’intègrent, ou bien, pour les secteurs moins urbains, dans les haies ou les murs existants.
- En cas de branchement aéro-souterrain, les éventuelles remontées de câbles le long des façades doivent être protégées par des fourreaux de la couleur du mur qui les supporte et toujours placées parallèlement aux descentes d’eaux pluviales.
- Si des transformateurs EDF moyenne tension/basse tension doivent être implantés, ils doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes s’intégrant le mieux possible au paysage urbain ou naturel ;

- Les antennes de grande hauteur sont interdites sauf si leur présence est rendue nécessaire pour des fonctions de sécurité, d'administration ou de santé publique.
- Concernant les dispositifs techniques individuels, se référer à l'**Annexe 1 – dispositifs techniques**.

2.2 LES EOLIENNES

- Les éoliennes domestiques, en toiture, en pignons ou visibles depuis le domaine public, sont interdites sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP ;

2.3 PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES OU PHOTOVOLTAÏQUE

EST INTERDIT

- La pose de panneaux ou capteurs solaires de quelque type que ce soit sur les bâtiments protégés au titre de l'AVAP ;
- sur les autres bâtiments, la pose de ces panneaux ne pourra être autorisée que s'ils restent non visible depuis l'espace public, depuis les principaux points de vue sur la ville et depuis les perspectives proches et lointaines dans l'ensemble du périmètre de l'AVAP ;



SOU MIS À CONDITIONS

- Pourra être autorisée sur les constructions neuves, sous réserve d'absence d'impact sur l'environnement bâti et paysager environnant, l'utilisation de tuiles dites « photovoltaïques » ou tuiles solaires, de nature et de couleur permettant leur intégration.



- L'installation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable est strictement limitée et ne peut être acceptée qu'à la condition d'une bonne insertion architecturale et paysagère ; ils doivent être installés avec des structures légères, qui ne portent pas atteinte de manière irréversible à la cohérence des structures et nature du sol.

2.4 ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

RÈGLES GÉNÉRALES

Les principales déperditions thermiques se font par le toit, le plancher bas et les défauts d'étanchéité à l'air, notamment des fenêtres et des portes. Il convient donc de réfléchir à une isolation par l'extérieur qu'après examen d'autres solutions plus efficaces et moins difficiles à mettre en œuvre sur des édifices au caractère architectural affirmé.

Les déperditions par les murs ne représentent finalement qu'une part peu importante sur l'ensemble de la construction mais peuvent cependant générer, avec les ouvertures, des effets de paroi froide, défavorable au confort d'hiver. Ces effets peuvent être corrigés :

- en améliorant l'étanchéité des ouvertures (attention à toutefois conserver un taux de renouvellement d'air suffisant pour la ventilation du bâtiment),
- en recouvrant les murs d'enduits intérieurs adaptés (chaux-chanvre par exemple) en tenant compte de leur inertie thermique et de leur hygrométrie. En revanche, les enduits étanches ou autres produits imperméables à l'eau (ciment, isolant mince) favorisent l'accumulation d'humidité, favorisant à terme son accumulation et sa migration par capillarité dans les maçonneries. A éviter donc.

EST INTERDIT

- L'isolation par l'extérieur des façades des édifices protégés dans le périmètre de l'AVAP ;
- L'isolation par l'extérieur des façades des édifices non protégés et visibles depuis le domaine public ;

SOU MIS À CONDITIONS

- Dans tous les autres cas, notamment pour les constructions neuves, le doublage des façades ne peut être admis que si le traitement architectural est discret et satisfaisant pour la continuité du paysage urbain. En particulier, la finition peut être imposée pour s'accorder avec la typologie de la construction ou avec l'environnement (finition enduite notamment) ;
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public et ne doit pas altérer les alignements bâtis sur voie ;
- Un débord de toit doit être conservé (au moins 20 cm) et la surépaisseur doit être minimale et constante sur l'ensemble de la façade ;
- Les surépaisseurs/surélévations engendrées par l'isolation des toitures existantes devront être limitées ;
- Les toitures végétalisées sont autorisées pour les toitures terrasses, si elles n'induisent pas une surélévation trop importante de l'acrotère.

2.5 MENUISERIES

Application du Grenelle 2 : Menuiseries destinées à l'amélioration des performances énergétiques des menuiseries de porte et fenêtre

La nécessité de supprimer l'infiltration d'air au profit de menuiseries étanches doit se réaliser de telle manière que l'aspect originel de la façade ne soit pas modifié, à savoir par l'une ou plusieurs des solutions ci-après :

- Par réparation des menuiseries existantes lorsque celles-ci font partie de l'architecture de l'immeuble ;
- Par le remplacement des menuiseries en bois de formes identiques à la menuiserie originelle ;
- Par remplacement des verres par un vitrage plus performant, tels les verres feuilletés ;
- Par la pose d'une deuxième fenêtre à l'intérieur.

RECOMMANDATIONS

CHANGEZ VOS FENETRES.... MAIS NE FAITES PAS N'IMPORTE QUOI

Sur les fenêtres en PVC, aucune réparation n'est possible. Le soudage se fait par thermo-fusion. En gros si vous cassez une vitre, vous devez changer de fenêtré!

Les déperditions thermiques les plus importantes se font par le toit et par les murs.

La résistance au vent du PVC est la plus mauvaise

Le PVC (chlorure de polyvinyle) est un matériau extrêmement polluant, de sa production à son rejet dans l'environnement. Il est fabriqué à base de chlore et de pétrole et de grandes quantités d'additifs sont nécessaires pour qu'il soit fonctionnel (bisphénols-A, phtalates, cadmium, plomb).

La production des composants du PVC est fortement toxique pour l'environnement et génère des déchets et des émissions toxiques (indice d'acidification atmosphérique et d'ozone photochimique les plus élevés).

Le recyclage du PVC est quasiment impossible et hautement toxique : l'incinération du PVC entraîne la formation d'acide chlorhydrique, qu'il faut neutraliser par l'addition de chaux, ce qui a pour résultat absurde de faire que l'incinération d'une tonne de PVC entraîne la formation de plus d'une tonne de résidus secondaires dangereux. Enfin, le chlore rend le recyclage du PVC incompatible avec celui des autres plastiques.

Le PVC est un matériau toxique et dangereux pour l'homme : en cas d'incendie, plus de chance de mourir par l'inhalation ou par contact avec les dioxines / particules COV dégagées par la combustion du PVC, que par le feu!

Les menuiseries en PVC ont une empreinte carbone très élevée, de la mise en œuvre des composants jusqu'à leur fin de vie. **Les menuiseries en PVC sont très rarement fabriquées en local :** Inde, Chine et Pologne sont les principaux fabricants de fenêtres en PVC.



Les montants des fenêtres PVC sont toujours trop larges, notamment sur les châssis grands formats : ils dénaturent le patrimoine et l'esthétique des bâtiments.

Le choix des coloris est inexistant et le PVC ne peut pas être peint.

RENSEIGNEZ-VOUS!

3. LEXIQUE

A

Abergement

ensemble de tôles façonnées et souvent soudées destiné à faire la liaison étanche entre les matériaux de couverture et les « accidents de toiture » les souches de cheminées, les éléments de ventilation sortant en toiture, les ouvertures vitrées ou non destinées à l'accès ou à l'éclairage.

Alignement

délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle. limite latérale des voies et places publiques

Allège

mur d'appui compris entre le sol ou le plancher et la partie inférieure d'une baie.

Annexe

les annexes sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation ; elles font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Appareil

agencement de pierres ou de briques

Appui

surface horizontale inférieure d'une baie (appui de fenêtre)

Ardoise

élément de la couverture en schiste, assurant l'étanchéité du toit par pose « en écaille ».

Au « nu »

au « nu » du parement de la façade = dans le plan vertical de la façade extérieure

AVAP

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (anciennement ZPPAUP) deviendra « Site Patrimonial Remarquable » (SPR) après création de l'AVAP

B

Badigeons

lait de chaux généralement très liquide que l'on applique sur un parement ; il peut comporter un colorant naturel (ocre à faible dose).

Balcon

étroite plateforme en surplomb devant une ou plusieurs baies.

Bandeau

1°) Moulure horizontale de pierre, de brique ou de plâtre, en saillie sur la façade et filant sur toute sa largeur.

2°) Partie supérieure du tableau de la devanture

Bardeli

rangée de tuiles ou d'ardoise posées verticalement le long de la rive de toiture, en pignon, pour protéger les extrémités de pannes ; le bardelis des couvertures anciennes est réalisé par l'enduit de chaux, sans retour de tuile ou d'ardoise.

Banne

toile destinée à protéger les marchandises

Bavolet

parties latérales tombantes des bannes

Bouchardage

taille en parement d'une pierre par un marteau (boucharde) à pointes de diamant ; le bouchardage n'est pas conseillé, car il « sonne » la pierre

C**Calepinage**

dessin des pierres à appareiller jadis dessinées une par une sur les feuilles d'un calepin

Châssis de toiture

le châssis de toiture est une ouverture vitrée dans le toit et située dans la pente de toiture, sans saillie ; traditionnellement de petite taille, est destiné à éclairer ou à ventiler le comble

Chaux

matière obtenue par calcination des pierres à chaux (oxyde de calcium), dite chaux vive. Mélangée à l'eau elle forme le liant destiné aux mortiers des maçonneries et aux enduits

Chaux grasse

chaux qui augmente au contact de l'eau, aussi appelée chaux aérienne

Chaux hydraulique

chaux qui durcit au contact de l'eau ; on distingue la chaux hydraulique naturelle de la chaux hydraulique artificielle

Chien-assis

surélévation partielle de la toiture, de forme rectangulaire permettant l'éclairage de combles

Ciment

matière obtenue par cuisson à base de silicate et d'aluminate de chaux. Mélangée à l'eau elle forme une pâte durcissant à l'air ou à l'eau

Clef

pièce centrale d'une arcade, ou d'un linteau

Claveaux

pierres appareillées assemblées en linteaux droits ou courbes

Cocher, cochère

provient des charrettes à chevaux porte cochère, porte d'accès aux véhicules

Comble

partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit

Console

élément de pierre, de bois ou de métal en saillie supportant le sol d'un balcon, ou les ressauts d'un pan de bois

Contrevent

assemblage de charpente, assurant la stabilité des structures

Corbeau

console en saillie en maçonnerie ou en bois supportant le surplomb des étages supérieurs

Corniche

couronnement horizontal d'une façade

D**Dauphin**

partie la plus basse d'un tuyau de descente d'eau pluviale

Dent-creuse

interruption de la continuité du front bâti sur une rue par un espace vide issu d'une démolition ou destiné à être bâti.

Doublis

le départ de la couverture s'effectue par un doublis. Sous le doublis, le support est constitué par un voligeage jointif dont la partie basse présente une surépaisseur au moins égale à l'épaisseur de l'ardoise (chanlatte).

E**Echelle**

au sens figuré, on dit « à l'échelle d'un lieu » pour un objet ou une architecture qui reprend globalement les dimensions des objets ou des bâtiments de son environnement.

Emprise au sol

surface horizontale occupée par la construction ou mesure de la projection de tout ce qui est bâti au sol, porte-à-faux compris.

Encorbellement

construction en porte-à-faux, en surplomb par rapport à sa base

Enduit

préparation qu'on applique en une ou plusieurs couches sur les façades pour les protéger ou unifier leur aspect.

En feuillure

en retrait de la façade dans les limites de l'épaisseur de la maçonnerie, à l'intérieur du percement

En applique

en adjonction extérieure, appliqué contre le plan de la façade

Enseigne

forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (l'enseigne ne comporte pas de marques publicitaires voir définition de la Loi Publicité). Panneau sur lequel est porté une inscription ou un sigle apposé

Enseigne-drapeau

l'enseigne est inscrite sur un support posé perpendiculairement à la façade

Entablement

pour une façade commerciale, partie supérieure de la devanture comportant une surface plane destinée à recevoir le titre du commerce (enseigne frontale) et surmontée d'une corniche moulurée

Epi

extrémité supérieure de la charpente, taillé en pointe et dépassant la toiture au dessus du faîtage, ornement métallique ou en poterie

Espace public

domaine public, libre d'accès et de circulation ; en général non cadastré ou par extension propriété privée d'une collectivité librement accessible au public

Exhaussement

surélévation d'une construction

F**Feuillure**

ressaut ou rainure dans une baie pour recevoir la menuiserie, son bâti ou son ouvrant ou un châssis fixe de vitrage

Forget

en charpente, débord de toiture

Frise

bande horizontale ayant vocation pour recevoir un décor ou suite d'ornements en bande horizontale

H**Harpe, harpage**

appareillage de pierres dont les longueurs sont alternées courtes et longues

Huisserie

bâti en bois ou métal constituant l'encadrement d'une porte

I**Imposte**

petite baie vitrée ou non située au-dessus d'une porte

L**Lambrequin**

bande d'étoffe retombant verticalement

Lambris

revêtement en bois

Linteau

pièce allongée horizontale au-dessus d'une baie reportant sur les cotés de celle-ci la charge des parties supérieures

Loggia

pièce d'étage ouverte sur l'extérieur, sans fermeture.

Lucarne

ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

M**Mail**

Allée ou voie bordée d'arbres

Marquise

auvent en charpente de fer et vitré

Modénature/mouluration

ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade

Moellon

Pierre sommairement équarrie, ou éclatée dont la pose nécessite un lit de mortier, en générale pas destinée à être maintenue en face vue, mais à être enduite.

Mortier

matériau durcissant en séchant composé de chaux ou ciment, de sable ou granulats divers et délayé dans l'eau, utilisé comme liant ou enduit.

Mur-bahut

mur bas, comme un parapet, généralement surmonté d'une grille ou de lisses ajourées

O**Ordonnancement**

ensemble régulier d'éléments répétitifs d'architecture, tel qu'alignements horizontaux et verticaux de fenêtres sur une façade

Outeau

surélévation partielle de la toiture de toute petite taille permettant l'éclairage de combles ou toute petite lucarne de ventilation de grenier.

P**Palier**

interruption de l'escalier au droit d'un étage par un plan horizontal ;

Persienne

volet (ou contrevent) formé de lamelles horizontales inclinées, assemblée dans un châssis

Pied-droit

face extérieure et visible d'une maçonnerie ; partie verticale qui encadre une fenêtre ou une porte

Pilastre

élément vertical formé par une faible saillie sur la façade avec l'aspect d'un support

Pignon

en général, le mur latéral dont la partie haute suit la forme triangulaire de la toiture ; la façade à pignon sur rue caractérise l'architecture des chalets puis de nombreuses villas ; en architecture néo-gothique ou néo-bretonne, le mur pignon a constitué le support favori des cheminées.

Plate-bande

appareillage de pierres ou de brique avec claveaux et clé constituant la partie supérieure horizontale d'une baie et qui est horizontale

Plein-cintre

arc de forme semi-circulaire

Poitrail

grosse poutre formant linteau au-dessus d'une grande baie en rez-de-chaussée.

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme.

Poteau

élément vertical formé par une faible saillie rectangulaire d'un mur et ayant l'aspect d'un support

Poteau-maître

poteau principal sur lequel est reporté l'ensemble des charges

Proportion

rapport entre deux dimensions, notamment entre hauteur et largeur (façade, baie) ou longueur et largeur.

PVAP

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » (PVAP) qui remplacera l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP, anciennement ZPPAUP) lors d'une révision ou modification ultérieure de l'AVAP

R**Ragréage**

opération qui consiste à colmater des imperfections de planimétrie avec un enduit lissé.

S**Sablière**

pièce maîtresse posée sur l'épaisseur d'un mur, dans le même plan que celui-ci :

les sablières de toit reçoivent les fermes ou chevrons qui s'appuient sur le sommet du mur

les sablières de plancher portent les solives en façade

les sablières basse portent le pan de bois de la façade

Section

la dimension sur la coupe d'un élément d'architecture : section des bois

Souche

bien souvent utilisé pour nommer la maçonnerie qui porte les boisseaux de la cheminée depuis l'âtre jusqu'au sommet du conduit et plus particulièrement la partie émergente en toiture,

Store

rideau à la devanture d'un magasin fixe ou à enrouleur

T

Tabatière

petite baie rectangulaire inscrite dans le versant d'une toiture pour donner du jour à un comble

Tableau

encadrement maçonné d'une baie

Tringlerie

mécanisme de déroulement des bannes ou bâches de devantures commerciales

Trumeau

partie maçonnée comprise entre deux baies

Tuile

élément de la couverture, traditionnellement en terre-cuite, mais parfois en ciment, assurant l'étanchéité du toit par pose « en écaille » (tuiles plates, tuiles-canal) ou par pose à emboîtement (tuiles de Marseille et autres produits).

Tympan

paroi diminuant par le haut l'ouverture d'une baie

Typologie

répétition d'une forme ou d'une composition architecturale caractérisée

U

U.D.A.P. (STAP en 2015)

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. L'Architectes des Bâtiments de France (A.B.F.) dirige ce service

V

Vantail

panneau plein ou vitré, pivotant sur une de ses bords verticaux

Vélum

hauteur d'ensemble d'une unité bâti relativement homogène ; ensemble des toitures

Envoyé en préfecture le 30/04/2024

Reçu en préfecture le 30/04/2024

Publié le 30/04/2024

ID : 081-218101632-20240410-2024_DEL36-DE

