

QU'EST-CE QUE LA Z.P.P.A.U.P. ?

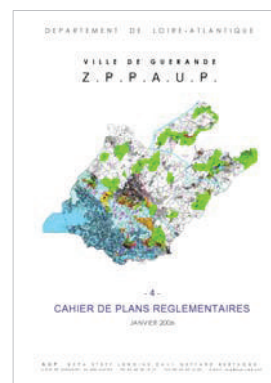
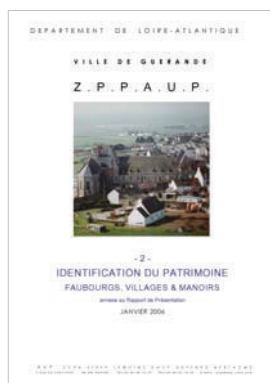
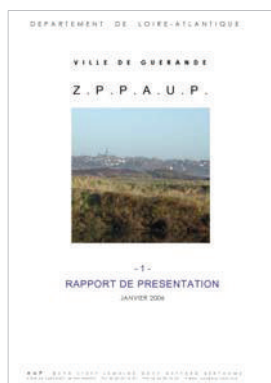
La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager est un document d'urbanisme destiné à protéger le patrimoine de la Commune et à assurer sa mise en valeur. Juridiquement c'est une servitude qui s'impose au document d'urbanisme de base constitué par le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

EN QUOI CONSISTE LE DOSSIER REGLEMENTAIRE DE Z.P.P.A.U.P. ?

Il comprend trois documents de base qui constituent le Dossier Réglementaire :

- Le Rapport de Présentation qui décrit de façon synthétique les types de patrimoines à protéger et fixe les principes de cette protection ;
- Le cahier de Plans Réglementaires composé :
 - du plan général de la Z.P.P.A.U.P. qui définit le périmètre global de protection et le découpage en secteurs réglementaires ;
 - des plans de détail sur les faubourgs et les villages qui précisent quels sont les éléments soumis à protection (constructions, clôtures....) ainsi que les principales dispositions de mise en valeur de paysage : cône de vue à maintenir, espaces de dégagement, parcs et jardins à composer,... ;
- Le dossier de Prescriptions Réglementaires décrivant les recommandations urbaines architecturales et paysagères pour l'ensemble des secteurs et éléments protégés.

Ces éléments sont complétés par un dossier d'inventaire présentant, par secteur, l'ensemble des éléments du patrimoine repérés sur photos aériennes et plans cadastraux, et étudiés à partir des plans anciens et de relevés photographiques.



PEUT-ON CONSULTER LE DOSSIER ?

Le dossier est à la disposition du public aux Services d'urbanisme de la Commune situé à l'Hôtel de ville (Place du Marché au Bois – BP 85139 _ 44351 GUERANDE Cedex – Service Urbanisme : 02 40 15 60 43). Ce service est ouvert du lundi au vendredi de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures 30 et le Samedi de 9 heures à 12 heures.

QUELLE EST LA MARCHÉ A SUIVRE

POUR UN PROJET SITUÉ DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ?

- Votre propriété est-elle située dans le périmètre de protection ? Vous pouvez le savoir en consultant le plan réduit qui vous sera fourni en même temps que ce feuillet ou en consultant le Service Urbanisme de la Ville. Si votre propriété est située en dehors, vous pourrez, bien entendu, utiliser les fiches qui suivent dont l'objectif n'est pas limité à la Z.P.P.A.U.P., mais votre projet ne sera pas soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Quelle est la nature des protections qui vous concernent ? L'examen du plan de détail de votre secteur vous permettra de savoir si votre construction ou votre clôture est protégée, quel est son niveau de protection et quelles sont les autres servitudes à prendre en compte. La lecture des prescriptions réglementaires vous permettra d'élaborer votre projet en toute connaissance de cause.

DES FICHES-CONSEIL POUR VOUS ACCOMPAGNER DANS VOTRE PROJET

Pour faciliter la consultation du dossier de la Z.P.P.A.U.P. et en illustrer certains aspects pratiques, des fiches de conseils ont été réalisées, elles concernent les types de situations les plus courantes rassemblés sous les thèmes suivants :

1. A QUELLE TYPOLOGIE CORRESPOND VOTRE MAISON ?
2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
3. VOLUMES ET TOITURES
4. COMPOSITION DE FAÇADE – PERCEMENTS ET MENUISERIES
5. MATIÈRES ET COULEURS
6. CLÔTURES, PORTAIL, BOÎTE À LETTRES, COFFRETS DE COMPTAGE
7. VERANDAS, PRAUX, AUVENTS, ABRIS DE JARDIN
8. FAÇADES COMMERCIALES
9. COURS ET JARDINS
10. FRANGES À PRESCRIPTIONS SPÉCIALES

RAPPEL DU TEXTE RÉGLEMENTAIRE

PRÉSENTATION DES DOSSIERS DE PERMIS DE DÉMOLIR, DE CONSTRUIRE ET DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

En plus des pièces usuelles, le pétitionnaire devra fournir les photos ou relevés des bâtiments mitoyens de la construction à démolir, projetée ou modifiée. Il devra aussi indiquer clairement les murs de clôtures et les arbres existants sur la parcelle ou à sa périphérie. Il doit aussi remettre les plans, les photos des constructions et des murs qui font l'objet d'une demande de permis de démolir, de manière à ce que soient conservées des traces de ces constructions.

Au cours de l'instruction du permis de démolir, le Maire et/ou l'Architecte des Bâtiments de France pourront demander au pétitionnaire l'autorisation de visite du bâtiment concerné.