

VILLE D'AUBUSSON

(Creuse)

ETUDE DE ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE  
ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

---

PROJET DE REGLEMENT

---

Claire Guiorgadzé  
architecte du patrimoine  
114 rue de Charenton - 75 012 PARIS  
tel 01 46 28 14 53 – Fax 01 43 07 45 75  
[claire.guiorg@architectes.org](mailto:claire.guiorg@architectes.org)

*Novembre 2007*

n°15



# SOMMAIRE

---

<b>0. GENERALITÉS</b>	<b>9</b>
0.1. DEFINITION D'UNE ZPPAUP, CADRE JURIDIQUE .....	9
0.1.1. Définition	
0.1.2. Textes de référence	
0.1.3. Procédure d'élaboration et de création	
0.1.4. Révision et modification .....	10
0.1.5. Mise à disposition du public	
0.2. EFFETS GENERAUX D'UNE ZPPAUP .....	11
0.2.1. Suspension de la servitude des abords	
0.2.2. Portée juridique du règlement de ZPPAUP	
0.2.3. Régime propre des monuments historiques	
0.2.4. Sites classés et inscrits	
0.2.5. Régime d'autorisation à l'intérieur de la ZPPAUP	
0.2.6. Obligation passive .....	12
0.2.7. Espace publics	
0.2.8. Aménagements interdits	
0.2.9. Publicité	
0.2.10. Archéologie	
0.3. CONTENU DE LA ZPPAUP D'AUBUSSON .....	13
0.3.1. Protections existantes	
0.3.2. Résumé des enjeux patrimoniaux .....	14
0.3.3. Objectifs de la ZPPAUP	
0.3.4. Périmètre de la Zone de Protection .....	15
0.3.5. Structure du cahier de prescriptions et recommandations ; Portée juridique des prescriptions et des recommandations, .....	16
0.3.6. Adaptations mineures et prescriptions supplémentaires	
<b>1. SECTEUR 1</b>	<b>17</b>
1. 1. IDENTIFICATION DES EDIFICES D'INTERET PATRIMONIAL .....	19
1.2. CONSERVATION – DEMOLITION .....	19
1.3. INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	19
1.4. REPRISES DE MAÇONNERIES .....	21
1.5. ENDUITS SUR MURS EN MAÇONNERIE DE PIERRE .....	23
1.6. ENDUITS SUR MURS EN PARPAINGS OU BRIQUES CREUSES .....	23
1.7. PAREMENTS EN PIERRE DE TAILLE .....	25

1.8. ELEMENTS DE DECOR DE LA FACADE.....	25
1.8.1 Eléments moulurés en granit	
1.8.2. Autres éléments de décor	
1.9. BAIES .....	27
1.9.1. Baies existantes	
1.9.2. Création de baie dans une façade ancienne	
1.10. MENUISERIES DE PORTES, FENETRES, VOLETS .....	29
1.10.1. Matériaux et finition	
1.10.2. Menuiseries de fenêtres	
1.10.3. Persiennes et contrevents pleins	
1.10.4. Portes d'entrée	31
1.10.5. Portes de garages	
1.11. SERRURERIE .....	33
1.11.1. Gardes-corps métalliques	
1.11.2. Marquises, vérandas, auvents métalliques	
1.12. COULEURS DE LA FACADE .....	35
1.12.1. Valeur de l'enduit de façade	
1.12.2. Teinte des menuiseries	
1.13. TOITURES .....	37
1.13.1. Modification de volume de comble	
1.13.2. Matériaux de couverture	
1.13.3. Toits des tours d'escalier et des tourelles d'angle	39
1.14. SOUCHES DE CHEMINEE .....	41
1.15. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE .....	41
1.15.1. Lucarnes existantes	
1.15.2. Lucarnes et châssis de toiture neufs	
1.16. ACCESSOIRES DECORATIFS DE TOITURE .....	43
1.17. EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	43
1.17.1. Coffrets électriques et téléphoniques	
1.17.2. Autres équipements techniques	
1.18. DEVANTURES COMMERCIALES .....	43
1.19. CLOTURES ET PORTAILS .....	45
1.19.1. Clôtures et portails existants	45
1.19.2. Clôtures neuves	45
1.19.3. Portails à créer	47
1.20. CONSTRUCTIONS NEUVES .....	49
1.19.1. Portée de l'article.....	49
1.19.2. Implantation des constructions neuves.....	
1.19.3. Hauteur .....	
1.19.4. Volumétrie générale .....	
1.19.5. Composition des façades .....	51
1.19.6. Enduits de façade .....	
1.19.7. Ouvertures.....	
1.19.8. Menuiseries .....	53
1.19.9. Toitures.....	55
1.19.10. Lucarnes et châssis de toiture .....	
1.21. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS .....	57
1.21. 1. Traitement des sols de l'espace public	
1.21. 2. Mobilier urbain et réseaux	
1.21. 3. Coffrets techniques	
1.22. JARDINS EN TERRASSES .....	59
1.22. 1. Maintien en jardins	
1.22. 2. Murs séparatifs et murs de soutènement des jardins	
1.22. 3. Eléments du patrimoine rural	

## 2. SECTEUR 2

61

2.1. IDENTIFICATION DES EDIFICES D'INTERET PATRIMONIAL .....	63
2.2. CONSERVATION – DEMOLITION .....	63
2.3. INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	63
2.4. REPRISES DE MAÇONNERIES .....	65
2.5. ENDUITS DE FAÇADE SUR MURS EN MAÇONNERIE .....	67
2.6. ENDUITS DE FAÇADE SUR MURS EN PARPAINGS OU BRIQUES CREUSES .....	67
2.7. PAREMENTS EN PIERRE DE TAILLE .....	69
2.8. ELEMENTS DE DECOR DE LA FACADE.....	69
2.9. BAIES .....	71
2.10. MENUISERIES DE PORTES, FENETRES, CONTREVENTS .....	73
2.10.1. Matériau et finition des menuiseries	
2.10.2. Menuiseries de fenêtres	
2.10.3. Persiennes et contrevents pleins	
2.10.4. Portes d'entrée .....	75
2.11. SERRURERIE .....	75
2.11.1. Garde-corps métalliques	
2.11.2. Marquises, vérandas, auvents en charpente métallique	
2.12. COULEURS DE LA FACADE .....	77
2.12.1. Valeur de l'enduit de façade	
2.12.2. Teinte des menuiseries	
2.13. TOITURES .....	79
2.13.1. Modification de volume de comble	
2.13.2. Matériaux de couverture .....	81
2.14. SOUCHES DE CHEMINEES .....	83
2.15. LUCARNES ET CHASSIS DE TOITURE .....	83
2.15.1. Lucarnes existantes	
2.15.2. Lucarnes et châssis de toiture neufs	
2.16. ACCESSOIRES DECORATIFS DE TOITURE .....	85
2.17. ANTENNES PARABOLIQUES .....	85
2.18. DEVANTURES COMMERCIALES .....	85
2.19. CLOTURES ET PORTAILS .....	87
2.19.1. Clôtures et portails existants	
2.19.2. Clôtures neuves	
2.19.3. Portails à créer	
2.20. CONSTRUCTIONS NEUVES .....	89
2.20.1. Portée de l'article .....	89
2.20.2. Implantation des constructions neuves .....	91
2.20.3. Valeur des enduits de façade.....	91
2.20.4. Menuiseries.....	91
2.20.5. Toitures des constructions neuves .....	93
2.21. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS ... ..	95
2.22. PARCS ET JARDINS REMARQUABLES .....	97
2.23. ELEMENTS DU PATRIMOINE RURAL .....	99
2.24. POINTS DE VUE REMARQUABLES .....	99

<b>3. SECTEUR 3</b>	<b>101</b>
3.1. IDENTIFICATION DES EDIFICES D'INTERET PATRIMONIAL .....	103
3.2. CONSERVATION – DEMOLITION .....	103
3.3. INTERVENTION SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	103
3.4. MATERIAUX DE LA FAÇADE .....	105
3.5. VALEUR DES ENDUITS DE FACADE .....	105
3.6. TOITURE.....	107
3.7. CLOTURES ET PORTAILS.....	107
3.8. AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS .....	109
3.9. PATRIMOINE RURAL .....	111
3.10. EQUIPEMENTS TECHNIQUES .....	111
<b>4. SECTEUR 4</b>	<b>113</b>
4.1. ESPACES NATURELS .....	115
4.2. POINTS DE VUE REMARQUABLES .....	115
4.3. JARDINS EN TERRASSE ET ELEMENTS DU PATRIMOINE RURAL .....	115
4.3.1. Maintien en jardins	
4.3.2. Murs séparatifs et murs de soutènement des jardins	
4.3.3. Eléments du patrimoine rural	
4.4. CONSTRUCTIONS EXISTANTES .....	117
4.4.1. Identification des édifices d'intérêt patrimonial	
4.4.2. Conservation – démolition	
4.4.3. Intervention sur les constructions existantes	
4.5. CONSTRUCTIONS NOUVELLES DANS LES SOUS-SECTEURS 4u .....	117
4.5.1. Généralités	
4.5.2. Hauteur des constructions	
4.5.3. Divers	
4.6. CLOTURES .....	117
<b>ANNEXE : PLANS</b> .....	<b>119</b>
<i>Version 30/11/2007</i>	

# GENERALITÉS

---



## 0.1. DEFINITION D'UNE ZPPAUP, CADRE JURIDIQUE

---

### 0. 1.1. DEFINITION

Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ont été instituées par la loi du 7 janvier 1983, dans le cadre des lois de décentralisation. La loi «Paysages » du 8 janvier 1993 a élargi au paysage le champ d'application.

Elles constituent un dispositif de protection du patrimoine élaboré conjointement par l'Etat et la Commune.

L'étude préalable comporte deux phases :

- une première phase d'analyse et de diagnostic, dont le but est d'identifier les patrimoines existants, de reconnaître ce qui fait la richesse et l'intérêt du lieu, qui mérite d'être sauvegardé et pris en compte dans les projets de travaux, d'aménagement et de développement,
- une seconde phase d'élaboration du projet de Zone de Protection, pendant laquelle sont définis le périmètre, ses différents secteurs, et les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères applicables à chacun de ces secteurs.

Le dossier final comprend un rapport de présentation, un règlement et des plans.

Il constitue un contrat passé entre la Commune et l'Etat, précisant par écrit et de façon concertée, les modalités de la protection et de la gestion du patrimoine architectural et urbain de la ville.

Une fois créée, la Zone de Protection du Patrimoine devient une servitude d'utilité publique, annexée au Plan Local d'Urbanisme. Le périmètre et le règlement sont opposables aux tiers.

### 0.1.2. TEXTES DE REFERENCE

Les textes qui régissent les ZPPAUP sont :

- la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 modifiée : articles L. 642-1 à L.642-7 du Code du Patrimoine.
- la décret n°84-304 du 25 avril 1984, modifié,
- la circulaire n°85-45 du 1<sup>er</sup> juillet 1985.

L'ordonnance du 8 septembre 2005 et le décret du 30 mars 2007 ont modifié notamment la procédure de création.

### 0.1.3. PROCEDURE D'ELABORATION ET DE CREATION

La mise à l'étude d'une Zone de Protection du Patrimoine est décidée par le Conseil Municipal.

Le projet est élaboré par un chargé d'étude indépendant, en concertation étroite avec le Conseil Municipal et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine représentant l'Etat.

Une fois abouti, et approuvé par le Conseil Municipal, le projet de ZPPAUP est mis à l'enquête publique, puis présenté à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites, qui donne un avis sur la pertinence du projet.

Il est adopté dans sa forme définitive par le Conseil Municipal. La Zone de Protection du Patrimoine est créée par arrêté du Maire, avec l'accord du Préfet de département (décret du 30 mars 2007).

*Nouvel article L 642-2, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2007 :*

*« Après enquête publique, avis de la commission régionale du patrimoine et des sites et accord de l'autorité administrative, la zone de protection est créée par décision du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. »*

#### **0.1.4. REVISION ET MODIFICATION**

Pour une révision du périmètre ou du règlement d'une ZPPAUP, il est nécessaire de suivre la même procédure que pour sa création. L'ordonnance de 2005 crée une procédure de modification, qui permet au maire de procéder à des adaptations mineures. Cette modification n'est possible qu'après enquête publique et avec l'accord du représentant de l'Etat.

*Nouvel article L 642-2 :*

*« La révision de tout ou partie d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a lieu dans les formes prévues pour son élaboration. Toutefois, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale, ni que soient réduits les espaces boisés classés, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut être modifiée par arrêté de l'autorité compétente et après accord de l'autorité administrative. Le projet de modification est soumis à enquête publique. »*

#### **0.1.5. MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

Le dossier de ZPPAUP est tenu à la disposition du public en mairie. Toutes les personnes qui envisagent des travaux dans le périmètre peuvent le consulter avant de déposer une demande d'autorisation.

Les déclarations de travaux et les demandes de permis de construire ou d'aménager, instruites par les services de la ville, sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, sur la base du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine. Comme dans les périmètres actuels de protection des monuments historiques son avis reste requis, mais la règle est écrite : elle est consultable en amont de la demande, et il doit s'y conformer.

## 0.2. EFFETS GENERAUX D'UNE ZPPAUP

---

### 0.2.2. PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DE LA ZPPAUP

La ZPPAUP est une servitude d'utilité publique, donc une norme supérieure, qui s'impose en particulier au PLU. Le périmètre et le règlement sont opposables aux tiers.

### 0.2.1. SUSPENSION DE LA SERVITUDE DES ABORDS

Les périmètres de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques sont suspendus et remplacés par le périmètre de la Zone de Protection, l'objectif d'une ZPPAUP étant de mieux prendre en compte le patrimoine architectural, urbain et paysager dans sa spécificité locale, « *par la sélection et la définition des espaces méritant effectivement analyse, protection et mise en valeur et par les prescriptions nécessaires* ».

### 0.2.3. REGIME PROPRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La création de la ZPPAUP est sans effet sur le régime propre des édifices protégés au titre des monuments historiques, classés ou inscrits: ils restent soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 (*article L 642-5*).

### 0.2.4. SITES CLASSÉS ET INSCRITS

La création de la Zone de Protection est également sans effet sur le site classé, qui n'est modifié ni dans son périmètre ni dans son régime d'autorisation. Il reste régi par les dispositions de la loi du 2 mai 1930.

Par contre, la protection du site inscrit est suspendue par la ZPPAUP, qui s'y substitue.

### 0.2.5. REGIME D'AUTORISATION A L'INTERIEUR DE LA ZPPAUP

Tous les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la Zone de Protection sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, même en dehors du champs de visibilité des monuments historiques.

Les permis de démolir sont exigés dans la Zone de Protection.

### **0.2.6. OBLIGATION PASSIVE**

La ZPPAUP n'implique pas d'obligation de faire : ses prescriptions n'obligent pas d'intervenir sur un édifice existant, pour sa restauration ou sa transformation ou sa démolition. C'est à l'occasion des travaux effectués par des propriétaires d'édifices que les prescriptions sont applicables.

### **0.2.7. ESPACES PUBLICS**

Les aménagements d'espaces publics, de nature à en changer l'aspect, sont soumis à autorisation et doivent recueillir l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **0.2.8. AMENAGEMENTS INTERDITS**

Sont interdits dans toute ZPPAUP :

- les dépôts de véhicules usagés, les décharges non contrôlées ;
- l'installation d'un terrain de camping, sauf dérogation ;
- le camping « sauvage », l'installation de caravanes, les campements pour gens du voyage.

### **0.2.9. PUBLICITE**

La publicité est interdite à l'intérieur de la ZPPAUP, notamment sous la forme de panneaux publicitaires (*référence : Code de l'Environnement, articles L. 581.1 à L.581.44, en particulier l'article L.581.8 qui interdit la publicité en ZPPAUP*).

La commune a la possibilité de se doter d'une réglementation spéciale en créant une zone de publicité restreinte, élaborée conformément aux articles 7 à 11 de la loi du 29.12.1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes

### **0.2.10. ARCHEOLOGIE**

Les sites archéologiques mentionnés dans le périmètre de la ZPPAUP ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France et du Service Régional de l'Archéologie. Avant toute intervention, des sondages et des études d'impact doivent être effectués pour déterminer l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques qui pourraient être mis au jour ou endommagés au cours des travaux.

Comme sur l'ensemble du territoire français, toute découverte, même fortuite, d'objets ou d'installations pouvant intéresser l'histoire, la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être immédiatement signalée au maire de la commune, qui la transmet à l'Architecte des Bâtiments de France (*référence : Code du Patrimoine, L.531-9 à L. 531-13*).

## 0.3. CONTENU DE LA ZPPAUP D'AUBUSSON

---

### 0.3.1. PROTECTIONS EXISTANTES

La ville d'Aubusson abrite 9 monuments historiques protégés au titre de la loi de 1913 dont 1 monument classé et 8 monuments inscrits ; 3 sites protégés au titre de la loi de 1930 (cf plans en annexe : « Protections existantes » et « Sites classés et inscrits »).

#### **1 MH classé**

-Maison Corneille ou du Vieux Tapissier, classée le 04/01/1962.

#### **8 MH inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques**

-Maison des Vallenet : tour d'escalier inscrite le 15/06/1926 ; façades et toitures le 14/04/ 1930.

-Tour de l'Horloge inscrite le 15/06/1926,

-Pont de la Terrade inscrit le 15/06/1926,

-Fontaine de l'ancienne halle, Place de la Libération, inscrite le 15/06/1926,

-Fontaine de la place Espagne, inscrite le 15/06/1926,

-Maison à pans de bois, 102 Grande rue, inscrite le 26/04/1961,

-Vestiges du château, inscrits le 08/02/1964,

-Chapelle de Saint-Jean de la Cour, inscrite le 20/01/2003.

#### **2 sites classés**

-Le site du Chapitre, place de l'église et église comprises, site classé le 01/02/1937, Parcelles du cadastre ancien mentionnées dans l'arrêté de 1937: « n° 125, 215, 216, 223, 224, 225, 286 à 294, 300, 3001, 308, 367, appartenant à la commune », correspondant aux parcelles actuelles n°44 à 60, 65 à 70, 85 à 89, 95 à 117, 131 à 140.

-La colline du Marchedieu, site classé le 01/02/1937. Parcelles du cadastre ancien mentionnées dans l'arrêté de 1937: n°365, 366 et 481, appartenant alors à M. Francis Lecomte, correspondant aux parcelles actuelles n°196, 194 (partie), 47 (petite partie), 48 (petite partie), 411 (petite partie), 412 (petite partie), 92, 93, 94, 195, 252.

#### **1 site inscrit**

- Un ensemble de parcelles dans la continuité du site classé au pied du coteau du Marchedieu. Parcelles du cadastre ancien mentionnées dans l'arrêté de 1937: n°420 à 430 et 438 à 444, appartenant alors à différents propriétaires privés. Correspond aux parcelles actuelles n°47 à 69.

(source : renseignements DIREN, mars 2007).

### 0.3.2. RÉSUMÉ DES ENJEUX PATRIMONIAUX

L'étude a mis en évidence la richesse du patrimoine d'Aubusson et son insuffisante mise en valeur : parallèlement à de belles restaurations, une insidieuse dégradation du bâti ancien a eu tendance à s'accroître dans les dernières décennies.

▪ **dénaturation du patrimoine architectural :**

- par l'emploi très répandu de matériaux inadaptés tels que les enduits ciment, les menuiseries en plastique, matériaux de couverture hétéroclites ;  
- par la perte d'éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle que sont les grands combles à forte pente couverts en petites tuiles, les lucarnes en charpente bois, les superstructures des tourelles, les menuiseries et contrevents en bois...

▪ **mauvais état ou déshérence :** un grand nombre de maisons anciennes sont inoccupées voire abandonnées, parfois en voie de ruine (exemples dans la rue Vieille, la rue Châteaufavier, le quartier de la Terrade)

▪ **banalisation du paysage :** « mitage » des espaces naturels entourant la ville (plateaux et coteaux boisés), et du site de l'ancien château d'Aubusson (la colline du Chapitre) par des constructions éparses et sans intérêt architectural.

### 0.3.3. OBJECTIFS DE LA ZPPAUP

Les objectifs généraux de la Zone de Protection du Patrimoine sont :

▪ **La préservation des caractères de l'architecture ancienne,** la mise en valeur des quartiers anciens, la promotion de la qualité architecturale dans les interventions sur les édifices existants comme sur les constructions neuves dans le centre ancien.

▪ **Le maintien des espaces naturels liés au centre ancien :** jardins en terrasse, abords immédiats de l'ancien château, collines du Marchedieu, du Mont, des Granges, et de Chabassière.

#### **Objectifs architecturaux**

- Préserver les caractères de l'architecture locale :
  - combles à forte pente,
  - couvertures en petites tuiles plates,
  - lucarnes en charpente bois,
  - façades en pierre de taille et moellons enduites à la chaux,
  - menuiseries, persiennes et volets en bois peint.

Encourager la restitution de ces caractères de l'architecture traditionnelle, lorsqu'ils ont été altérés ; empêcher la dénaturation du bâti ancien par l'emploi de matériaux inadaptés (enduits ciment, menuiseries en pvc, matériaux de couverture modernes tels que bardeaux bitumés ou tuiles grand moule en terre cuite ou en béton.)

▪ Conserver et restaurer les tours des maisons de ville XVe-XVIIe siècles, notamment leurs superstructures (dernier étage de la tour au-dessus du comble principal, toit de la tour en poivrière couvert en bardeaux de châtaignier ou en tuiles plates). Restituer le toit en poivrière, lorsqu'il a été supprimé.

- Pour les édifices des XIXe et XXe siècle, tenir compte de la conception originale du bâtiment lorsqu'elle déroge aux caractères de l'architecture locale : toits conçus pour être couverts en ardoises (exemple : Caisse d'Epargne), façades destinées à recevoir des menuiseries métalliques (immeuble 1920, Grande rue).

### **Objectifs urbains**

- Favoriser les cheminements piétons à travers le centre ancien, par les passages et traverses en escalier. Ils constituent les itinéraires les plus anciens, délaissés au cours de l'Histoire en raison de leurs dénivelées ; ils traversent les quartiers les plus pittoresques d'Aubusson, qui ne peuvent être découverts qu'à pied. Faubourg de La Terrade, quartier Tour de Milan, quartier du Mont, quartier des Méris, abords du château sur les deux versants de la colline du Chapitre, rue Vieille, rue de l'Horloge, rue de la Roche...
- Préserver les jardins en arrière des maisons du centre-ville et sur les versants de la colline du Chapitre,
- Améliorer l'aspect des entrées de la ville, par la qualité architecturale des bâtiments et l'aménagement des espaces publics,
- Maintenir l'inconstructibilité des abords immédiats de l'ancien château,

### **Objectifs paysagers**

- Maintenir en espaces naturels les coteaux boisés et les plateaux entourant la ville : de Chabassière, du Marchedieu et du Mont, au début des vallées du Fôt et de la Cueille (coteaux boisés en continuité avec le bâti ancien et visibles depuis le site de l'ancien château).
- Maintenir la limite franche qui existe entre les quartiers bâtis et les espaces naturels, en évitant le « mitage » du paysage, la banalisation du site par des constructions éparses, notamment en ce qui concerne le plateau du Marchedieu, les vallées du Fôt et de la Cueille.
- Chemins d'accès à Aubusson : depuis le coteau de Chabassière et le quartier de La Terrade (ancienne route de Limoges), depuis le plateau du Mont, le plateau du Marchedieu, le plateau de Chassagne et le plateau des Granges (+ depuis le bois des Châtres, hors périmètre) : préserver les vues vers le centre ancien depuis ces itinéraires historiques et de découverte de la ville.

## **0.3.4. PERIMETRE DE LA ZONE DE PROTECTION**

La zone de protection s'étend sur les quartiers du centre ancien, les jardins et coteaux immédiatement en continuité, et les quartiers urbanisés au XIXe siècle également en continuité, quartier Saint-Jean et coteau de Chabassière notamment. Ce périmètre peut être divisé en quatre secteurs homogènes :

**Secteur 1** : le cœur de la ville d'Aubusson, les quartiers les plus denses et les plus anciens. Dans ce secteur se concentre tout le bâti antérieur à 1800, représentant l'architecture traditionnelle locale ; on trouve aussi des bâtiments plus récents, mais en minorité dans le tissu urbain. Les jardins en terrasse accompagnant le bâti ancien sont inclus.

**Secteur 2** : les quartiers urbanisés entre le début du XIXe siècle et 1950. Un parcellaire moins dense que dans le secteur 1, un bâti de qualité avec certains édifices remarquables, datant principalement du XIXe siècle et présentant des caractères architecturaux beaucoup plus variés.

**Secteur 3** : quartiers urbanisés depuis 1950, intégrés à la zone de protection en raison de leur situation en continuité et en co-visibilité avec le bâti ancien.

**Secteur 4** : coteaux de Chabassière à l'ouest de la ville, coteaux des Granges et des Buiges au nord du centre ancien, coteau et plateau du Mont, coteaux et plateau du Marchedieu, visibles depuis le Chapitre.

### **0.3.5. STRUCTURE DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS, PORTEE JURIDIQUE DES PRESCRIPTIONS ET DES RECOMMANDATIONS.**

Le cahier de prescriptions et recommandations comporte, outre le présent chapitre, un chapitre par secteur, contenant :

- d'une part des prescriptions, présentées sous forme d'articles numérotés, dans des tableaux sur les pages de droite,
- d'autre part des commentaires, recommandations et illustrations présentées sur les pages de gauche en regard.

Les commentaires ont pour but d'explicitier les prescriptions, de les illustrer par des exemples relevés dans la ville, d'apporter des précisions techniques et surtout des conseils de rénovation.

Seules les prescriptions architecturales ont un caractère réglementaire, autrement dit obligatoire, juridiquement opposable aux tiers.

Ces prescriptions n'obligent pas d'intervenir sur un édifice existant, pour sa restauration ou sa transformation ou sa démolition : elles s'appliquent seulement à l'occasion des projets de travaux sur les édifices ou les espaces non bâtis.

### **0.3.6. ADAPTATIONS ET PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES**

Des adaptations mineures et des dérogations au présent règlement pourront être admises par le Maire avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans des cas exceptionnels, tels que certaines opérations publiques ou des projets architecturaux et paysagers innovants.

Des prescriptions supplémentaires pourront aussi être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France pour tenir compte de la particularité d'un édifice, d'un projet et de son environnement.