

**LE RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME AFFERENT AU PLAN
URBANISTIQUE ZONAL (PUZ) POUR LE CENTRE HISTORIQUE DE
SIGHISOARA, INSCRIT DANS LE PATRIMOINE MONDIAL**

LE RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME AFFERENT AU PLAN URBANISTIQUE ZONAL (PUZ) POUR LE CENTRE HISTORIQUE DE SIGHISOARA, INSCRIT DANS LE PATRIMOINE MONDIAL

- Extrait -

P U Z C P SIGHIȘOARA

Proposition finale – Volume II – LE RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME

Copyright © 2008 PROIECT Alba S.A. 3

Table des matières

INTRODUCTION	4
LE CARACTÈRE URBANISTIQUE DE LA ZONE (UTR1) – LA CITADELLE DE SIGHISOARA	5
LE CARACTERE URBANISTIQUE DE LA ZONE (UTR2) - LA ZONE VERTE AVEC DES ZONES INSULAIRES DE LOGEMENT(HABITAT)	5
LE CARACTÈRE URBANISTIQUE DE LA ZONE (UTR3) – LE PARCELLAIRE HISTORIQUE DE LA VILLE BASSE	6
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
1. LE RÔLE DU RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME	6
2. LA BASE LÉGALE POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME	7
3. LE DOMAINE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT	7
4. LA DIVISION EN ZONES HISTORIQUES RÉGLEMENTÉES	7
5. PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION	8
6. DÉROGATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT	8
7. AVIS DES INTERVENTIONS SUR LES BÂTIMENTS	8
II. DEMANDES AU NIVEAU DES ZONES CONSTRUCTIBLES RÉGLEMENTÉES	10
Chapitre 1 - LA CITADELLE DE SIGHISOARA (UTR1)	10
SECTION I - LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE – GÉNÉRALITÉS	10
SECTION II - FONCTIONS DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 1	18
SECTION III – CONDITIONS D'AMPLACEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET DE DESIGN DES BÂTIMENTS	20
Chapitre 2 - LA ZONE VERTE AVEC DES ZONES INSULAIRES DE LOGEMENT	

SECTION I - LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 2 – GÉNÉRALITÉS	27
SECTION II - FONCTIONS DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 2	29
SECTION III – CONDITIONS D'AMPLACEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET DE DESIGN DES BÂTIMENTS	30
Chapitre 3 - LE PARCELLAIRE HISTORIQUE DE LA VILLE BASSE (UTR3)	33
SECTION I - LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 3 – GÉNÉRALITÉS	33
SECTION II - FONCTIONS DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 3	39
SECTION III – CONDITIONS D'AMPLACEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET DE DESIGN DES BÂTIMENTS	41

INTRODUCTION

LE RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME (RLU) pour le CENTRE HISTORIQUE DE SIGHISOARA, afférent au PLAN URBANISTIQUE ZONAL (PUZ), est une des pièces fondamentale qui détaille les réglementations du PUZ.

Pour l'élaboration du RLU afférent au PUZ on s'était prévalu de la législation en vigueur.

La zone pour laquelle a été élaboré le PUZ a été délimité par le Dossier d'inscription dans le Patrimoine Mondial.

Le Plan Urbanistique Zonal et le Règlement Local d'Urbanisme afférent facilitent le développement urbanistique intégrée en gardant le caractère et l'identité historique du Centre historique – centre qui a conservé inchangé la plus part d'organisation de l'espace urbain et la vertu des bâtiments qui le compose, aussi que les propositions de revitalisation des bâtiments ou d'espaces libres qui nécessitent des interventions.

Dans la documentation on retrouve le principe d'intervention par l'utilisation des terrains et des bâtiments pour des fonctions adaptés aux besoins de la vie moderne en préservant, en même temps, les valeurs de patrimoine du site. Un autre principe utilisé par les élaborateurs du PUZ est la mise en valeur de l'ensemble de la zone historique, aussi que les bâtiments et les ensembles monument historiques qui représentent des repères urbains. Prenant en compte les exigences imposées par le statut de monument inscrit dans le Patrimoine Mondial on a essayé de refaire la structure urbaine dans les zones en voie déstructuration.

Le Règlement comprend, organisées en chapitres, dispositions générales et dispositions spécifiques aux Zones Historiques Réglementées auxquelles le territoire qui fait l'objet du Plan Urbanistique Zonal a été divisées.

LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 1 (UTR1) – LA CITADELLE DE SIGHISOARA

La Citadelle, le territoire inclus dans UTR1, est constitué d'un site médiéval, entouré des fortifications et dominé par l'ancienne église gothique élevée sur le point le plus haut de la Colline de la Cité.

Ce territoire y compris les 5 Zones Historiques Réglementées:

1. ZIR1 – La Zone centrale de la Citadelle a le parcellaire qui a préservé intact son caractère historique, l'aspect des fronts est continu et compact, le degré d'utilisation du terrain est haut. Les réseaux des rues sont principaux et secondaires.

2. ZIR2 - La Zone des institutions et des espaces publics y compris les bâtiments représentatives comme fonction – l'Eglise Romano-Catholique, l'Eglise du Monastère, la Mairie, la Tour de l'Horloge et les places adjacents. Elles sont aussi importantes du point de vue de la silhouette de la Citadelle.

3. ZIR3 – Zone de parcellaire atypique.

4. ZIR4 – Noyau de la Citadelle – zone des institutions religieuses et des bâtiments afférents à cette fonction - l'Eglise de la Colline.

5. ZIR5 – La zone de l'ensemble des fortifications de la Citadelle de Sighișoara - les murailles, les tours et les bastions.

LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 2 (UTR2) - LA ZONE VERTE AVEC DES ZONES INSULAIRES DE LOGEMENT

Le territoire qui fait part de l'UTR2 est la zone verte majeure de la Cité qui, situé sur la Colline, entoure la Citadelle et se prolonge vers l'Ouest.

Elle couvre l'espace délimité par la rue Anton Pann - les murailles de la Citadelle – les fonds des parcelles rue Ilarie Chendi – la ruelle de la Citadelle – la rue Morii. On peut identifier 4 zones avec différents types d'occupation du territoire :

1. ZIR6 – La zone du cimetière catholique et orthodoxe ;
2. ZIR7 – La zone du forêt et de la végétation spontanée
3. ZIR8 – La zone des vergers
4. ZIR9 – La zone de parcellaire insulaire avec des bâtiments nouveaux – atypique pour la Citadelle aussi que pour la Ville Basse.

LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 3 (UTR3) - LE PARCELLAIRE HISTORIQUE DE LA VILLE BASSE

Le territoire qui fait part de l'UTR2 est la zone du premier établissement des colons du XIII^e siècle, érigeait comme un village avec une seule rue (Strassendorf) orientée Ouest – Est et avec des parcelles allongées et une place triangulaire.

On peut identifier 7 zones avec différents types d'occupation du territoire :

1. ZIR10 – La zone d'habitat de type rural
2. ZIR 11- La zone d'habitat de type urbain
3. ZIR 12 - La zone d'habitat de type urbain avec des fonctions mixtes
4. ZIR 13 – La zone des petites maisons avec des fonctions mixtes
5. ZIR 14 – La zone de transition avec des fonctions mixtes
6. ZIR 15 – Espace public représentants
7. ZIR 16 - La zone de parcellaire atypique avec des fonctions mixtes

I. Dispositions générales

1. Le rôle du Règlement Local d'Urbanisme

Cet Règlement est la composante du Plan Urbanistique Zonal – Centre Historique de Sighișoara qui contient les dispositions contraignants pour l'autorisation des travaux d'exécution pour l'infrastructure et les bâtiments situés sur le territoire d'ensemble urbain "Le Centre Historique Sighișoara" inscrit sur la Liste du Patrimoine Mondial depuis 1999, au numéro 902. Le Règlement est un acte législatif de l'administration publique conçu en vue du développement urbanistique et architecturale de la zone et en même temps pour attirer des fonds budgétaires et complémentaires.

2. La base légale pour l'élaboration du Règlement Local d'Urbanisme

Le Règlement s'accorde avec la législation d'urbanisme pour l'élaboration des documentations urbanistiques (Plan Urbanistique Zonal, Plan Urbanistique Général)

Le Règlement s'accorde aussi avec les dispositions du Plan Urbanistique Général – Sighișoara.

3. Le domaine d'application du Règlement

Le Règlement s'applique sur la Zone protégée Centre historique de Sighișoara y compris les trois Zones Constructibles Réglementées (UTR) :

- La citadelle de Sighișoara
- La zone verte avec des zones insulaires de logement
- Le parcellaire historique de la Ville Basse

4. La division en Zones Historiques Réglementées (ZIR)

5. Principes de réglementation

Le périmètre dans lequel on applique le Règlement est stipulé selon la planche no.7 – Le plan des Zones Constructibles Réglementées, leurs limites, les réglementes.

6. Dérogations des dispositions du Règlement

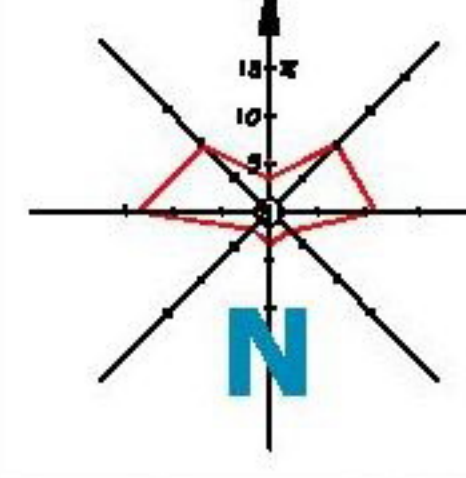
Les dérogations des dispositions du Règlement s'appliquent aux changements d'alignement ou de pourcentage d'occupation du terrain qui peuvent être admis dans des situations bien justifiées selon des conclusions des fouilles archéologiques ou d'expertise de la nature du terrain.

7. Avis des interventions sur les bâtiments

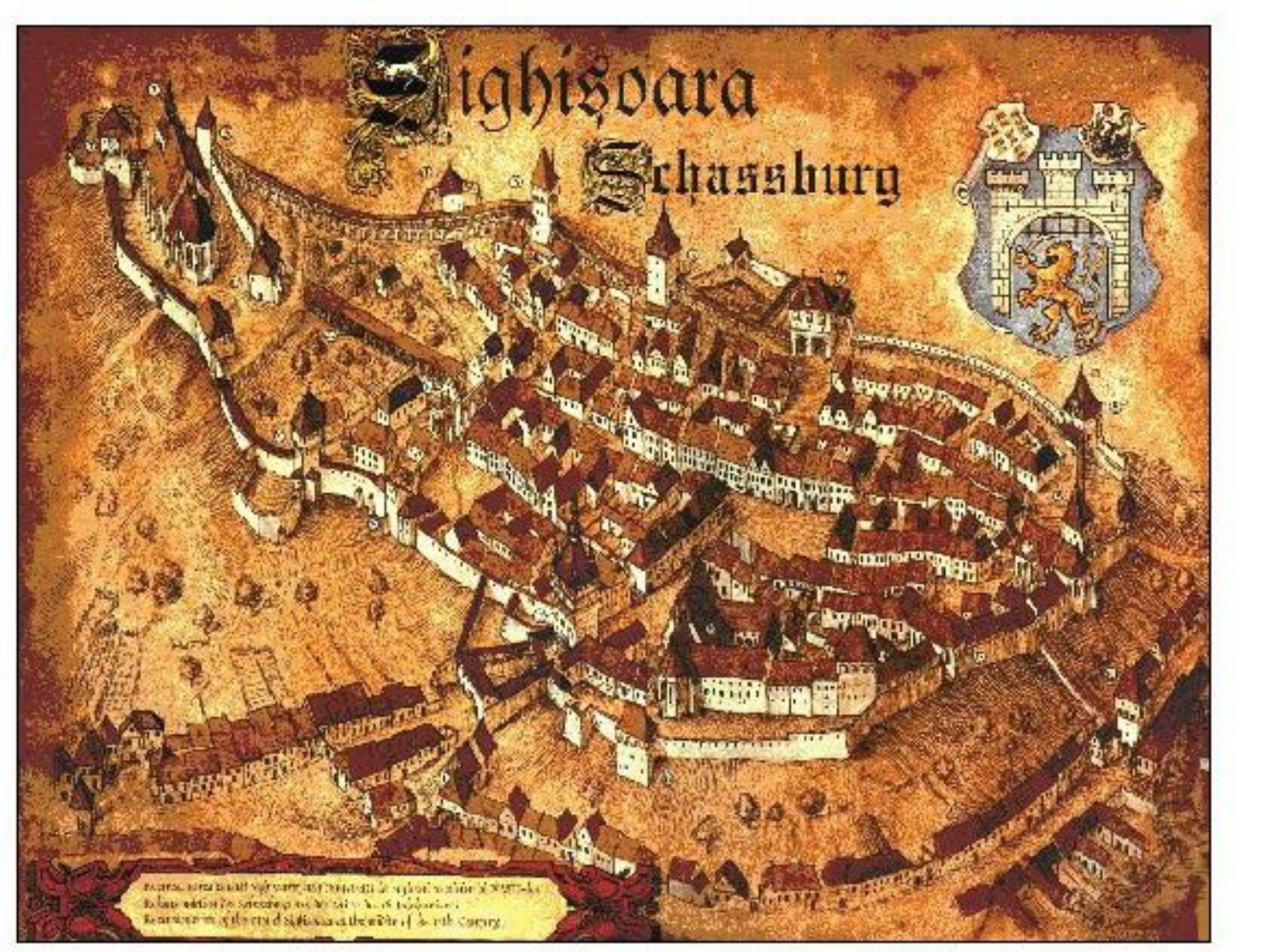
Les interventions de restauration, changement des fonctions, transformation des bâtiments existants consistent aux renforcements, travaux de restauration pour refaire l'image initiale du bâtiment, aménagements nécessaires pour obtenir un niveau de logement mis à jour, à cause des interventions non professionnelles ou des dégradations.

À cet égard :

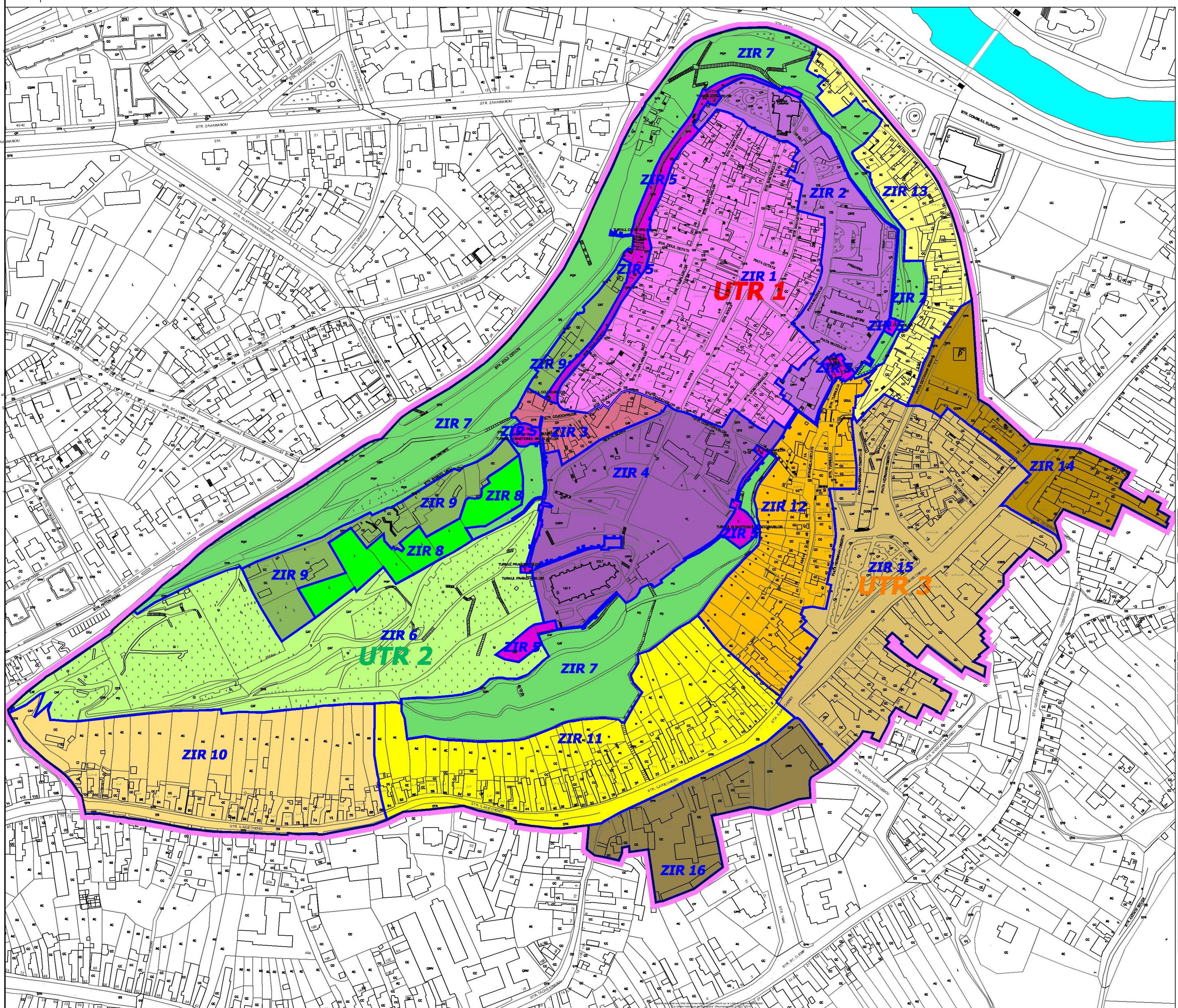
- l'image initiale du bâtiment monument historique sera restauré (du point de vue volumétrique, décoration, palette de couleurs, techniques et matériaux de construction) ;
- l'image initiale des toits sera conservée, aussi que les matériaux de la couverture ;
- la position et la forme initiale des lucarnes seront préservées, les interventions suites aux nouvelles fonctions seront faites en essayant d'être neutres comme forme, matériaux, couleur et texture ;
- les gouttières et les tuyaux seront faits en tôle de cuivre, leurs mise en place évitera les tracés obliques, ceux qui sont faits en tôle de zinc seront peints – la couleur de la peinture sera intégrée à la palette de couleurs des façades ;
- l'image initiale des cheminées sera restaurée ; s'est interdit de construire des cheminées en béton apparent ou en inox (s'il est nécessaire, pour améliorer le chauffage, on peut les mettre en place dans des positions qui les rendent invisibles du domaine public ou des points de belvédère) ;
- au cours des interventions on va refaire la forme et les dimensions initiales des baies de la menuiserie des façades, en même temps que les passages vers les cours intérieures ;
- les portes extérieures en bois devront être restaurées ou, si l'originelles n'existent plus, elles doivent être remplacées par des autres portes conçus avec les proportions, les ornements, les ferronneries de menuiserie du bâtiment ou des bâtiments voisins érigéait en même temps ;
- les grilles initiales de protection, fixes ou mobiles, seront restaurées ; on n'accepte pas des nouvelles ;
- les signes de signalisation initiales seront restaurés, les nouvelles seront soumis pour être approuvés comme design, matériaux et placement ;
- les parements en pierre et les ornements en pierre seront restaurés ;
- les maçonneries en brique seront enduites et peintes en couleurs identiques aux ceux initiales (conforme aux résultats des analyses faites sur les matériaux des façades). Les enduits auront les mêmes recettes que celles initiales.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CENTRUL ISTORIC AL MUNICIPIULUI SIGHISOARA - SIT INSCRIS IN LISTA PATRIMONIULUI MONDIAL



7. PLAN CU EVIDENTIEREA UNITATILOR TERITORIALE SI SUBZONELOR ISTORICE DE REFERINTA SI LIMITELOR SI COMPETENTEI ZONEI ISTORICE PROTEJATE
sc. 1: 1.000

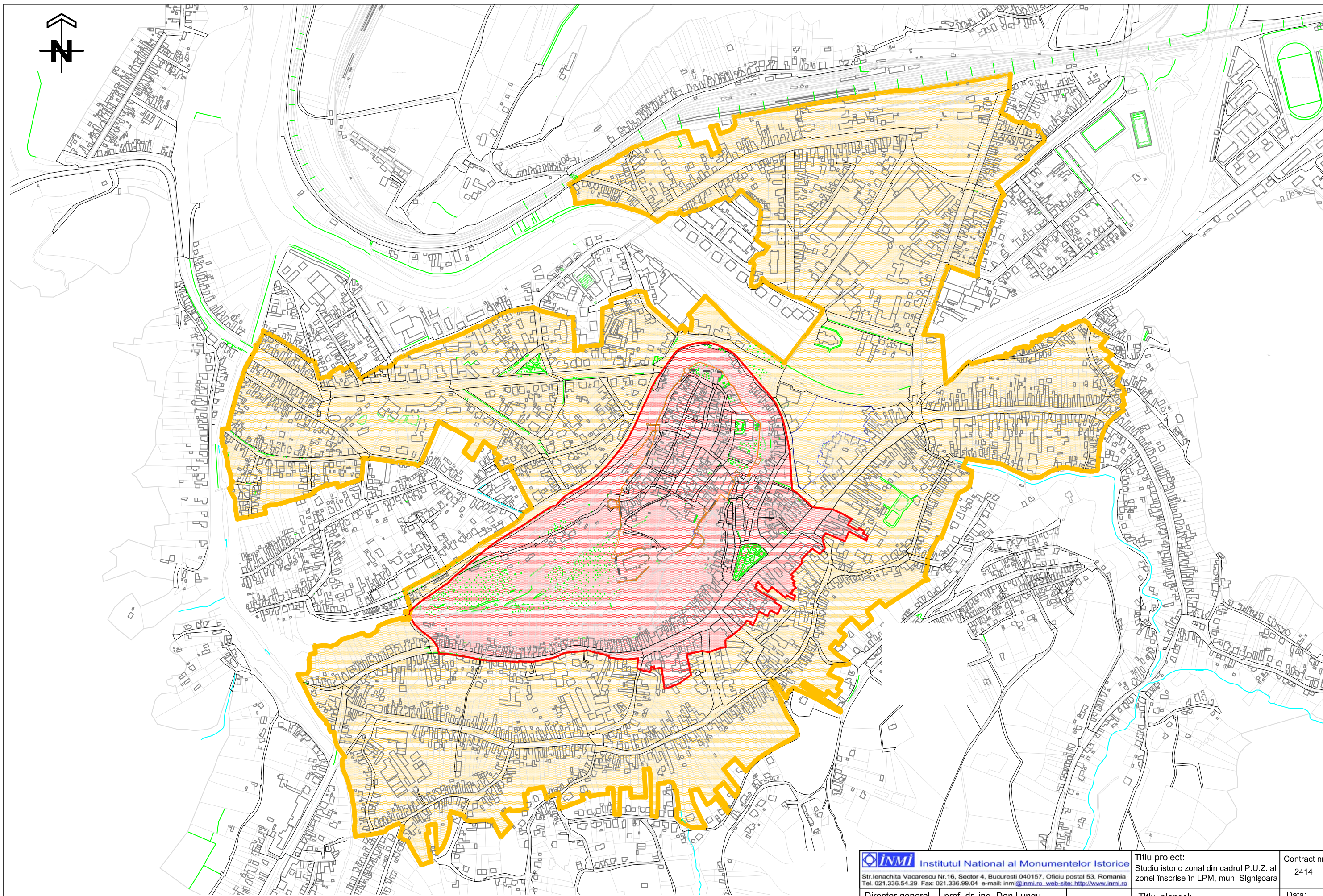


LEGENDA



- I. LIMITE**
- LIMITA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE INSCRISA IN LISTA PATRIMONIULUI MONDIAL CF. DOSAR U.N.E.S.C.O.-1999
 - LIMITE ZONE ISTORICE DE REFERINTA (ZIR)
- II. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA (U.T.R.)**
- UTR 1 - CETATEA SIGHISOARA**
- ZIR 1 - ZONA CENTRALA PARCELAR ISTORIC
 - ZIR 2 - INSTITUTII SI SPATII PUBLICE
 - ZIR 3 - PARCELAR NOU DE FORMA NEREGULATA
 - ZIR 4 - INSTITUTII DE CULT (BISERICA EVANGHELICA "DIN DEAL" - NUCLEU CETATE)
 - ZIR 5 - ANSAMBLUL FORTIFICATII CETATEA SIGHISOARA (TURNURI SI ZIDURI DE FORTIFICATIE)
- UTR 2 - ZONA VERDE CU ZONE DE LOCUIRE INSULARA**
- ZIR 6 - CIMITIR (CATOLIC SI ORTODOX)
 - ZIR 7 - PADURE - VEGETATIE SPONTANA
 - ZIR 8 - LIVEZI
 - ZIR 9 - PARCELAR INSULAR - CONSTRUCTII NOI
- UTR 3 - PARCELAR ISTORIC - ORASUL DE JOS**
- ZIR 10 - ZONA LOCUIRE TIP RURAL - TEREN AGRICOL
 - ZIR 11 - ZONA LOCUIRE DE TIP URBAN
 - ZIR 12 - ZONA CONSTRUCTII TIP URBAN CU FUNCTIUNI MIXTE
 - ZIR 13 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE - GOSPODARII MICI
 - ZIR 14 - ZONA TRANZITIE FUNCTIUNI MIXTE
 - ZIR 15 - SPATIU PUBLIC REPREZENTATIV
 - ZIR 16 - ZONA FUNCTIUNI MIXTE PARCELAR ATIPIC


III. BILANT TERITORIAL

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	EXISTENT	ha	%
1. UTR 1 - CETATEA SIGHISOARA, din care:		8,23	24,84
- ZIR 1		3,47	10,47
- ZIR 2		1,50	4,53
- ZIR 3		0,35	1,06
- ZIR 4		2,25	6,79
- ZIR 5		0,66	1,99
1. UTR 2 - ZONA VERDE CU ZONA DE LOCUIRE INSULARA, din care:		10,78	32,54
- ZIR 6		3,89	11,74
- ZIR 7		5,26	15,88
- ZIR 8		0,58	1,75
- ZIR 9		1,05	3,17
1. UTR 3 - PARCELAR ISTORIC - ORASUL DE JOS, din care:		14,12	42,62
- ZIR 10		2,64	7,97
- ZIR 11		2,82	8,51
- ZIR 12		1,66	5,01
- ZIR 13		1,13	3,41
- ZIR 14		1,03	3,11
- ZIR 15		3,70	11,17
- ZIR 16		1,14	3,44
TOTAL ZONA CONSTRUITA PROTEJATA (ZCP) - ha		33,13	



Legende

-  La limite de la zone inscrite sur la Liste du Patrimoine Mondial
-  La limite de la zone de protection du bien inscrit sur la LPM - proposition

 Institutul National al Monumentelor Istorice
Str. Jenachita Vacarescu Nr. 16, Sector 4, Bucuresti 040157, Oficiu postal 53, Romania
Tel. 021.336.54.29 Fax: 021.336.99.04 e-mail: inmi@inmi.ro web-site: <http://www.inmi.ro>

Director general	prof. dr. ing. Dan Lungu
Şef proiect	arh Iosef Kovacs
Redactat	arh Iosef Kovacs
Verificat	arh Gheorghe Sion

Titlu proiect:
Studiu istoric zonal din cadrul P.U.Z. al
zonei înscrise în LPM, mun. Sighişoara

Titlul planşei:
Zona de protecţie
Plan 2008

Scara: 1 / 5000

Contract nr.
2414

Data:
sept. 2008

Planşa nr.

15