

## **Annexe 4**

### **Le Plan d'urbanisme de la ville de Sighișoara et le Règlement afférent**

#### **Résumé**

**Le Règlement Local D'urbanisme afférent au Plan Urbanistique Zonal (PUZ) pour le Centre historique de Sighișoara inscrit sur la Liste du patrimoine mondial**

**P U Z C P SIGHIȘOARA**

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

---

Préparé par SC Project SA Alba

**Table des matières**

*INTRODUCTION*

*LE CARACTÈRE URBANISTIQUE DE LA ZONE (UTR1) – LA CITADELLE DE SIGHISOARA*

*LE CARACTÈRE URBANISTIQUE DE LA ZONE (UTR2) - LA ZONE VERTE AVEC DES ZONES INSULAIRES DE LOGEMENT(HABITAT)*

*LE CARACTÈRE URBANISTIQUE DE LA ZONE (UTR3) – LE PARCELLAIRE HISTORIQUE DE LA VILLE BASSE*

*I. DISPOSITION GENERALES*

*1. LE RÔLE DU RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME*

*2. LA BASE LÉGALE POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT LOCAL D'URBANISME*

*3. LE DOMAINE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT*

*4. LA DIVISION EN ZONES HISTORIQUES RÉGLEMENTÉES*

*5. PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION*

*6. DÉROGATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT*

*7. AVIS DES INTERVENTIONS SUR LES BÂTIMENTS*

*II. DEMANDES AU NIVEAU DES ZONES CONSTRUCTIBLES RÉGLEMENTÉES*

*Chapitre 1 - LA CITADELLE DE SIGHISOARA (UTR1)*

*SECTION I - LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE – GÉNÉRALITÉS*

*SECTION II - FONCTIONS DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 1*

*SECTION III – CONDITIONS D'AMPLACEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET DE DESIGN DES BÂTIMENTS*

*Chapitre 2 - LA ZONE VERTE AVEC DES ZONES INSULAIRES DE LOGEMENT*

*SECTION I - LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 2 – GÉNÉRALITÉS*

*SECTION II - FONCTIONS DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 2*

*SECTION III – CONDITIONS D'AMPLACEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET DE DESIGN DES BÂTIMENTS*

*Chapitre 3 - LE PARCELLAIRE HISTORIQUE DE LA VILLE BASSE (UTR3)*

*SECTION I - LE CARACTÈRE DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 3 – GÉNÉRALITÉS*

*SECTION II - FONCTIONS DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE RÉGLEMENTÉE 3*

*SECTION III – CONDITIONS D'AMPLACEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET DE DESIGN DES BÂTIMENTS*

*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'UTR3 est la zone du premier établissement des colons du XIII<sup>e</sup> siècle, érigé 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**

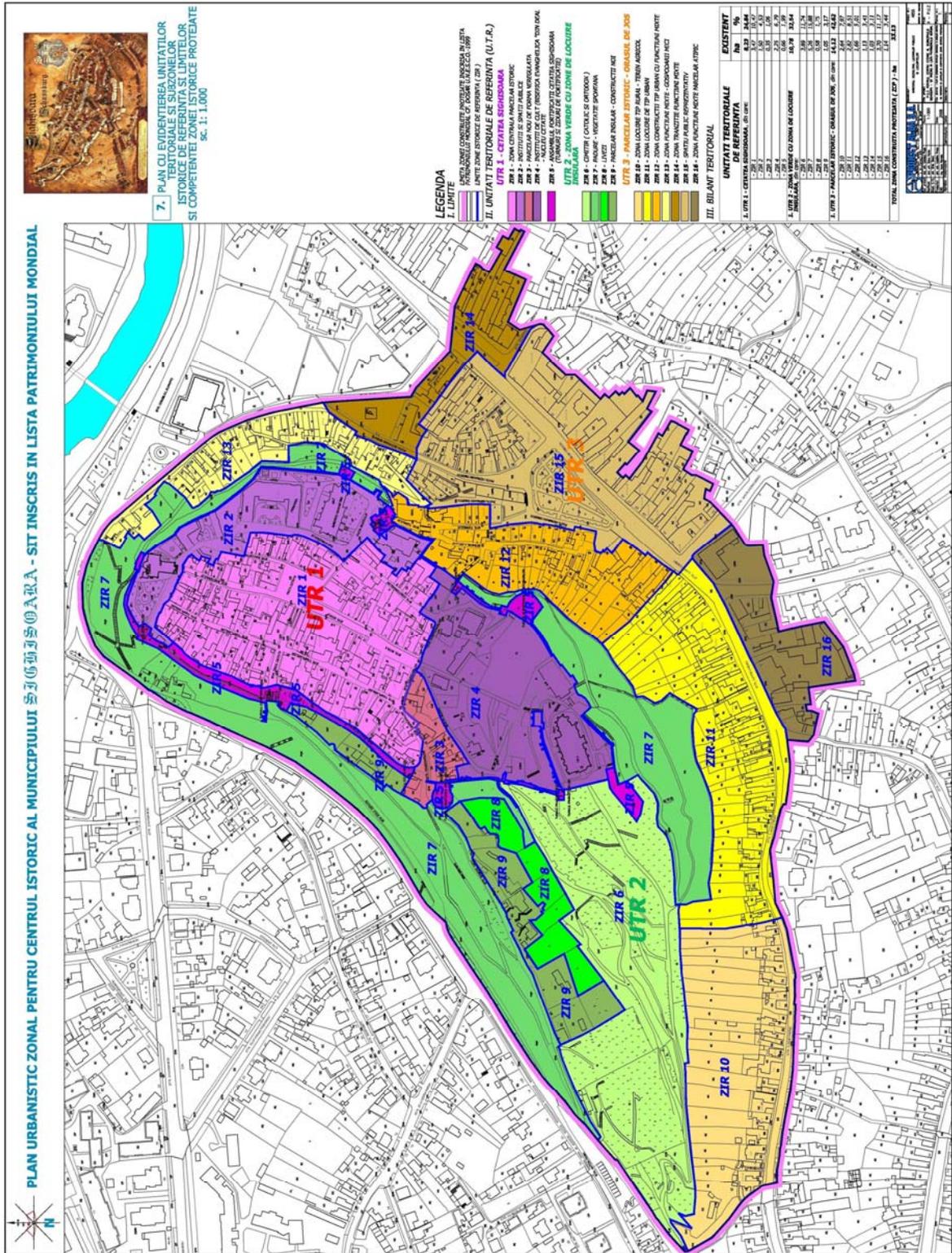
Les interventions de *restauration, changement des fonctions, transformation des bâtiments existants* consistent aux renforcements, travaux de restauration pour refaire l'image initiale du bâtiment, aménagements nécessaires pour obtenir un niveau de logement mis à jour, à cause des interventions non 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 conçues avec les proportions, les ornements, les ferronneries de menuiserie du bâtiment ou des bâtiments voisins érigés 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.



Les unités territoriales de référence (UTR) et les zones historiques de référence (ZIR)

