



VILLE DE SOMMIÈRES

COMMUNE DE SOMMIÈRES
DEPARTEMENT DU GARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 4/6

Dossier Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé - 25 mai 2010



1.2. Zone UB

Le chapeau de zone est une présentation de celle-ci. Il n'a pas une valeur réglementaire.

La zone **UB** est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est notamment constituée des premières extensions de la ville historique et est caractérisée par une densité importante.

Elle comprend un secteur avec des règles particulières :

Le **secteur indicé UBs** correspond aux parties comprises dans le périmètre secteur sauvegardé.

Cette zone est régie par les règles définies ci-après :

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles des articles 1 à 14 du règlement, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

RAPPEL, dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :

- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence du Plan de Prévision des Risques inondation.
- Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation et à condition d'assurer la sécurité des installations.
- Les parties sous tension de l'appareillage des matériels électriques « moyenne tension » seront situées au moins au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

Dans ce secteur, en zone inondable où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètre, telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6, l'évolution du bâti existant, sans augmentation significative de l'emprise au sol, est admise pour permettre le maintien d'une vie et d'une activité normale de quartier. Toutefois, pour répondre aux objectifs de sécurité, cette évolution ne peut conduire à créer des locaux à usage d'habitation (les plus vulnérables) en rez-de-chaussée.

Article UB 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

1) En règle générale :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés au titre du L123-1 7° alinéa du Code de l'Urbanisme et définis dans les documents graphiques du règlement n° 5/6 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée sauf, pour ces dernières, les cas visés à l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre et en dehors des voies publiques ou privées, pour plus de 10 véhicules, visibles à partir des espaces publics ou des monuments historiques ;



- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et de ceux visés à l'article UB 2 ;
- Les activités industrielles ;
- Les stations services et aires de lavage ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdite. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.

2) Dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :

En plus des interdictions visées au paragraphe 1) :

- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, aucune habitation n'est admise en rez-de-chaussée ;
- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, toutes constructions autres que celles visées à l'article UB 2.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1) En règle générale :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.
- Au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, les constructions, aménagements, installations et travaux ne sont admis qu'à condition de respecter les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier tels que définis dans les documents graphiques du règlement n°5/6 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et autres occupations du sol admises au titre du présent règlement ;
- Dans les périmètres relatifs à l'assainissement des eaux pluviales, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, les occupations et utilisations des sols devront respecter le cas échéant les prescriptions générales définies en annexe n°4.2 du présent règlement.

2) Dans les secteurs de risque d'inondation définis aux documents graphiques :

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées au paragraphe 1) :

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires au service public (pylônes, ...) sont admis en zone inondable, sauf si un motif de sécurité ou de salubrité s'y oppose, s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantées dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol



supplémentaire (en une seule fois) :

- Si les travaux ont pour objet de réduire la vulnérabilité desdites constructions,
- Si la construction comprend un niveau refuge de capacité suffisante, situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) :
 - **dans le secteur UBs, accessible directement ou indirectement** aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours ;
 - **dans le secteur UB, accessible directement** aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours,
- Sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - Rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée,
 - Créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs,
 - Créer ou transformer en locaux d'activités des pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel,
 - Créer des équipements à usage administratif ou autres destinés à recevoir une population vulnérable (crèche, école, maison de retraite, clinique, ...). L'évolution d'équipements de cette nature existant est admise si elle ne conduit pas à augmenter de façon significative la population exposée.
- Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été inférieure à 0,50 mètre, et en zone hydro géomorphologique, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, les constructions sont autorisées sous réserve que le plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque autorisée soit situé à plus 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Article UB 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routière.

Hors agglomération, tout accès direct sur la RD40 et la RD22 est interdit.

Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Hormis pour le secteur UBs, la création des voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

De même, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié. Il ne peut être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.



Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes

Assainissement

Eaux usées :

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies à l'annexe n°4.3 du présent règlement, conformément au zonage d'assainissement et à son règlement défini au document graphique du règlement n° 5/6.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil). En aucun cas elles ne peuvent être raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Dans les périmètres relatifs à l'assainissement des eaux pluviales, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, les occupations et utilisations des sols devront respecter le cas échéant les prescriptions générales définies en annexe n°4.2 du présent règlement.

Electricité, Téléphone, Télédistribution

Les branchements de distribution et d'alimentation des constructions seront réalisés en souterrain.

Le réseau en câble torsadé installé sur les façades est admis sur les immeubles existants chaque fois que l'architecture des façades permet l'insertion discrète et harmonieuse desdits câbles.

L'alimentation aérienne sur poteaux n'est autorisée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en limite des voies et emprises publiques existantes ou prévues, sauf en ce qui concerne les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public pour lesquelles l'implantation est libre. Les débords (balcons, toitures, descentes pluviales et autres accessoires en façade) ne sont pas concernés.

Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées :

- à 35 mètres minimum de l'axe de la RD 40 ;
- à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 22.



Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions. La hauteur est mesurée à l'égout de toiture.

1) En règle générale :

Les constructions sont édifiées soit :

- en limite séparative ;
- de sorte que la distance (**d**) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres.

$$(d = h / 2 \text{ et minimum } 3 \text{ mètres})$$

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptes d'obligation de recul par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux constructions situées sur le même terrain.

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, doivent être implantées sur une limite séparative au moins.

Lorsque la construction annexe est située en limite séparative :

- la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

2) Dans le secteur UBs

Les constructions seront édifiées en limite séparative.

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le juxter, **hormis pour les piscines et leurs annexes techniques dont l'implantation est libre.**

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.

1) En règle générale

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (**d**) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur (**h**) du bâtiment le plus haut.

Cette distance (**d**) peut être réduite à 4 mètres quand les façades se faisant face ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

$$(d = h \text{ minimum } 3 \text{ mètres})$$



Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

2) Dans le secteur UBs

Sans objet.

Article UB 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

1) En règle générale :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

La différence de niveau entre le faîtage et l'égout de toiture ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments tels que cheminées et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure à 9 mètres au faîtage, une seule antenne parabolique visible depuis l'espace public sera admise.

Dans la zone de risque d'inondation où la hauteur d'eau a été inférieure à 0,50 mètre et en zone hydro géomorphologique, telles que définies sur les documents graphiques n°5/6 du règlement, la hauteur des constructions autorisée est majorée de 0,60 mètre pour tenir compte de l'obligation de surélévation prescrite.

2) Dans le secteur UBs :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La différence de niveau entre le faîtage et l'égout de toiture ne doit pas excéder 3 mètres.

Les éléments tels que cheminées et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Hauteur relative des constructions donnant sur l'espace public :

La hauteur des lignes d'égout des constructions sera fonction de celle des constructions mitoyennes ou limitrophes. Seront pris comme référence les immeubles du même alignement, dans la mesure où ils ne sont pas hors gabarit, trop hauts ou trop bas par rapport au niveau moyen des bâtiments.

Aucune antenne parabolique visible depuis l'espace public n'est admise.

Cas général :

La hauteur à l'égout doit être comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches, avec ou tolérance de plus ou moins 1,50 mètres. Il peut y être dérogé dans la mesure où cela favorise la création d'un niveau supplémentaire.

Cas particuliers :

Pour une construction nouvelle s'inscrivant dans un alignement homogène, sa hauteur à l'égout sera :

- Soit alignée avec celle des constructions limitrophes, si les lignes d'égouts sont au même niveau
- Soit établie entre les deux, ou alignée sur l'une ou sur l'autre des lignes d'égouts si celles-ci sont légèrement décalées.

La meilleure insertion possible doit être recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture.



Hauteur relative des constructions en intérieur de parcelle :

En intérieur de parcelle, la hauteur des constructions sera définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur voies ou espace public principaux.

La hauteur devra assurer une bonne intégration à l'environnement, en particulier lorsque le bâtiment est adossé à une mitoyenneté.

Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1) En règle générale :

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (pente, orientation, volumes ...).

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les toitures

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins. Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contraintes technique majeure.

D'une façon générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 35 %.

Les volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les matériaux :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites.

Les clôtures :

Les clôtures nouvelles sur rue reprennent les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs. Elles sont doublées de haies-vive.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles sont composées de dispositifs à claire-voie.

Sur les espaces concernés par le risque inondation (se référer au plan en annexe), les pétitionnaires devront nécessairement assurer la transparence hydraulique de leurs clôtures.

Les annexes

Toutes les constructions annexes, **hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation**, doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouter. Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Restauration des bâtiments anciens :

L'architecture et le volume général des bâtiments doivent être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se réfèrent à ceux du bâtiment existant. Les baies doivent être en harmonie avec celles existantes.

Le ravalement est nécessaire qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).



Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'aspect extérieur n'est pas réglementé.

2) Dans le secteur UBs :

Pour rappel :

Toutes constructions nouvelles, tous travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, au titre de la surveillance générale du Secteur Sauvegardé, afin qu'en soient préservés et conservés les éléments patrimoniaux pendant la durée de l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de Sommières.

Ce Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur se substituera alors aux dispositions du PLU.

Principes généraux

Le terrain

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les annexes

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le juxter. Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants. Les baies devront être en harmonie avec celles existantes.

Observations sur les rez-de-chaussée

Beaucoup de rez-de-chaussée semblent souffrir d'un excès d'humidité présent dans le sol, qui progresse en remontant par capillarité dans les maçonneries, avec pour conséquence la dégradation des maçonneries et l'érosion des enduits.

Pour remédier à ce problème il est nécessaire de créer les conditions d'une bonne ventilation et aération des caves par l'aménagement de soupiriaux et, quand cela est possible le remplacement des menuiseries pleines par des grilles métalliques traditionnelles.

Certains rez-de-chaussée ont été partiellement repris ultérieurement au mortier de ciment, emprisonnant l'humidité. Dans ce cas, un décroûtage de cet enduit est nécessaire, en respectant un délai minimum de séchage avant de recrépir au mortier de chaux hydraulique naturelle.

Les matériaux et tonalités

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.



Le PVC est interdit.

Les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites.

Le ravalement des constructions existantes

Les façades enduites

Le ravalement n'est autorisé qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage).

Le décrouitage

Il peut être exécuté ponctuellement comme sondage et selon l'état de l'enduit, généralisé à l'ensemble des façades de l'immeuble. C'est une opération délicate qui doit respecter les pierres sans les ébrécher, éviter de creuser les joints en enlevant les cales de pierres et les bons vieux mortiers de pose parce qu'ils participent à la stabilité des maçonneries et sont un élément archéologique intéressant.

Le ravalement permet d'apprécier l'état des maçonneries dissimulées sous l'ancien enduit et peut faire apparaître des vestiges archéologiques ou d'autres éléments anciens d'architecture à conserver et à mettre en valeur après appréciation sur place de l'Architecte des Bâtiments de France.

Tous les éléments en pierre de taille (encadrements, bandeaux*, chaînes d'angles*, corniches*, etc. ...) seront conservés apparents et nettoyés par brossage et lavage à faible pression. Le ravalement par bouchardage est interdit.

L'Enduit

Il est réalisé sur les maçonneries de "tout venant" mélangeant des pierres de qualité et nature différentes.

Il sera exécuté depuis les gobetis au mortier de chaux blanche (CAEB) hydraulique, naturelle (XHN) et sables, d'aspect taloché fin, brossé ou à l'ancienne à la truelle ou associant textures lisses ou grenues.

Les enduits à la chaux seront teintés, avec des pigments naturels ou par la simple couleur des matériaux, dans des tonalités naturelles. Le choix sera arrêté par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction de l'état, de la qualité et de la nature du support.

Les teintes répertoriées localement sont le beige, beige gris, beige rosé, beige ocré, blanc éteint, et ocre. La teinte sera obtenue par adjonction au sable d'ocres et de terres naturelles (ocre jaune, ocre rouge, terre de Sienna, terre d'ombre...).

Les phasages d'exécution de l'enduit

Il doit se faire en deux couches :

- 1) Un dressage (incluant un bourrage des joints) s'exécute progressivement avec du sable coloré non tamisé, en couche épaisse (couche restructurante). Dans tous les cas, l'utilisation de la "règle" est à exclure. La couche de mortier doit généralement "épouser" le relief du mur.
- 2) La couche de finition achève la protection. C'est l'occasion soit ;
 - de préparer un décor en vue d'un badigeon,
 - d'achever l'aspect.

C'est dans tous les cas une couche mince à base de chaux blanche et sables locaux. Anciennement la finition s'exécutait à la truelle, l'utilisation de la taloche est plus récente. Elle peut être projetée au balai de genêt en vue de la préparation d'un décor et prête à recevoir un badigeon éventuellement.

L'aspect de l'enduit

Qu'il soit de dressage ou de finition, destiné à rester apparent ou à être couvert d'un badigeon, par son aspect, sa granulométrie, sa couleur, le mortier devra se rapprocher le plus possible des anciens mortiers locaux encore visibles sur d'anciennes façades.

Le badigeon

Protection pelliculaire, il permet un entretien régulier en préservant l'enduit et constitue la phase finale de la protection de la maçonnerie en général et du crépi en particulier.

Il est minéral à la chaux, coloré avec des terres naturelles et des oxydes et permet de "personnaliser" plus facilement chaque façade.

Les teintes à utiliser s'inspireront (comme l'enduit) des teintes observées localement



Le badigeon permet le "gommage" en façade, afin de rétablir une homogénéité par égalisation sur des pierres de taille d'aspect et couleur différents, dus aux agressions climatiques diverses, pollution ou autre.

L'application d'un badigeon de chaux naturelle sur un vieux mortier participe à sa sauvegarde. Il assure également l'entretien de la surface des pierres qui se désagrègent.

Finition et tonalités des enduits et badigeons

Les couleurs des enduits et badigeons doivent correspondre aux couleurs telles que définies dans le nuancier joint au présent règlement (annexe n°4.1) qui fixe une orientation. Le choix de la couleur, déterminé par l'Architecte des Bâtiments de France, sera fonction de la nature du support, des conditions d'exposition de la façade et des teintes environnantes, dans le souci de conserver à l'ensemble bâti dans lequel s'inscrit l'immeuble une cohérence.

Les façades en pierre apparente

Le traitement de la pierre

Les matériaux traditionnels destinés à être apparents doivent être dégagés et restaurés.

Le nettoyage des façades et de tous les éléments en pierre de taille (corniches, bandeaux, encadrements, chaînes d'angles, soubassements, etc. ...) doit être exécuté par ruissellement d'eau froide sans adjuvant ou par brumisation, complété par un léger brossage manuel à la brosse douce.

Au cas où ce procédé s'avérerait insuffisant, le nettoyage par gommage à la microfibre de verre peut être admis.

Le sablage hydropneumatique, le chemin de fer, la ponceuse, le bouchardage et autres procédés mécaniques sont proscrits.

La re-minéralisation de la pierre est obligatoire après un nettoyage des façades, surtout si elle présente des signes de fragilité ou de dégradation.

Cette re-minéralisation peut être parfaitement assurée par un badigeon à la chaux, dont la teinte se rapprochera le plus possible de la couleur de la pierre à traiter, soit participer à un décor peint.

Il est admis :

- La reprise et le rejointoiement de pierre de taille de grand appareil ;
- L'emploi de la pierre de taille de récupération ou neuve, présentant les mêmes colorations et texture que la pierre de la construction d'origine.

Le rejointoiement

Il est réalisé sur les parements en pierre de taille à appareillage régulier et assisé.

Le mortier de rejointoiement sera réalisé à la chaux grasse et sables colorés non tamisés, d'aspect gratté au nu de la pierre et brossé (suivant le cas) et de la tonalité de la pierre. Traditionnellement, ce parement de pierre était entretenu par des laits de chaux.

Les murs de clôture maçonnés, les façades des bâtiments agricoles peuvent être rejointoyés.

Les maçonneries de moellons seront laissées "à pierre vue" et les joints exécutés au mortier de chaux et sable de carrière. Le joint sera "beurré" au nu du parement de la pierre dans le cas d'un appareillage grossier. Les joints lissés au fer, teintés, en relief sont à exclure.

Le traitement des façades

Principes généraux

Dispositions s'appliquant à toutes les façades : toute installation en saillie sur les façades est interdite, à moins qu'elle corresponde à des dispositions prises au moment de la construction.

Les ouvertures

En cas d'altération ou de remaniement important, la restauration et le rétablissement des percements anciens doivent être recherchés (portails, arcades, devantures, étals, portes, fenêtres, etc.).



Pour les nouveaux percements (fenêtres) les ouvertures doivent être de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur. La proportion de 1 x 2 est une référence (voir dimensions et proportions des baies existantes).

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. Les baies doivent être à dominante verticale.

Les reconstitutions des éléments de la baie (linteau*, appui, encadrements, meneaux*, traverses, etc.) doivent être exécutées en respectant les témoins en place ou en s'inspirant de modèles analogues. Il est hautement souhaitable de rouvrir les anciennes fenêtres murées et d'entreprendre leur restauration, que d'en créer de nouvelles.

Pour les baies à créer, l'encadrement sera réalisé en pierre de taille (grès, calcaire, etc. ...) et traité selon les règles traditionnelles. Le linteau sera soit monolithe, soit clavé, soit en plate-bande ; l'appui sera monolithe (suivant l'époque ...).

Les éléments de mouluration

Tous les éléments manquants ou dégradés de moulurations diverses de façade doivent être reconstitués ou restaurés.

Les corniches et les éléments de modénature* manquants doivent être rétablis en prenant modèle sur les profils des éléments encore en place sur le bâtiment concerné lui-même lorsqu'il subsiste des vestiges ou sur les bâtiments de même style et de même époque.

Les soubassements

Le raccord de la façade au sol est souvent amorti par un soubassement en relief d'environ 2 à 3 cm. Sa teinte est souvent d'une couleur plus soutenue que celle du mur afin d'éviter les salissures. Ces dispositions seront reconduites. Les soubassements doivent être réalisés en pierre ou en relief d'enduit selon les cas, XHN* plutôt que chaux aérienne.

Les balcons et loggias

L'état de structure des balcons est à surveiller et des consolidations sont à prévoir s'il y a lieu. Une protection de plancher et une étanchéité par revêtement en feuille de plomb laminé pouvant être réalisée en cas de nécessité.

Pour certains immeubles, donnant en façade sur cour uniquement, des loggias peuvent être éventuellement construites, au cas par cas, en charpente et menuiserie bois ou métal. Ces constructions doivent s'inspirer de modèles anciens encore en place dans leur contexte d'origine ou être des traductions contemporaines. Elles doivent présenter un caractère urbain franchement affirmé et s'intégrer à l'architecture de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles avoisinants.

Les conduits

Les conduits et gaines apparents sur les façades ou sur les pignons sont interdits.

Les conduits existants en façade sur voie publique doivent être supprimés.

Les conduits à créer en pignon doivent être regroupés en fonction de leur compatibilité et habillés par des coffres maçonnés de section appropriée et enduits avec un mortier de chaux naturelle en harmonie avec les enduits de façade.

Dans le cas où les coffres d'habillage sont adossés à des murs pignons latéraux enduits, ils doivent recevoir le même enduit que celui du mur d'adossement.

Les menuiseries extérieures

Les anciennes fenêtres ne seront remplacées qu'après impérative nécessité et suivant leur état. On optera le plus possible pour une restauration.

Les menuiseries doivent être exécutées conformément au style de l'ouverture et au modèle ancien.

Les menuiseries en PVC et en aluminium sont interdites. Les vitrages "plein jour" sont à exclure.

Les croisées à la française destinées aux fenêtres à l'italienne doivent être du type à petits ou grands carreaux, choisies en fonction du style et du caractère de la façade.

Fenêtres

Pour les portes croisées et les portes balcons, la partie basse pleine devra être réalisée à petit cadre, à panneau, à plate-bande et table saillante.



Les fenêtres seront en bois à peindre, traitées de façon traditionnelle à la française, à petits bois et deux battants, à 6 ou 8 vitrages. Les petits bois n'excéderont pas 45 cm de largeur.

Volets extérieurs

Les volets anciens doivent être conservés et restaurés ; ils ne seront remplacés qu'en cas d'impérative nécessité et suivant leur état.

Les volets neufs doivent être réalisés suivant les modèles anciens et traditionnels :

- Volets constitués de nappes croisées de larges planches à joints vifs, assemblées par clouage régulier disposé en diagonale, les pointes de clous étant rabattues sur la face intérieure (planches cloutées croisées),
- Volets battants ou brisés persiennés,
- Volets battants ou brisés constitués de larges planches assemblées par emboîture et clef passante, chevillées bois,
- Volets battants à capucine constitués d'une nappe de larges lames de bois assemblées par clouage sur faux cadre portant moulure et profil de doucine ou de quart de rond.

Les persiennes pliantes en tableau, les volets à barres et écharpes, les volets métalliques, les volets PVC, les volets fer, les volets aluminium, brisés ou roulants, ou à enroulement sont à exclure.

La mise en place de volets extérieurs est interdite aux menuiseries à meneaux et traverse de bois, de section demi-ronde, caractéristiques du XVII^{ème} siècle ; les volets étant intégrés à la fenêtre.

Les volets extérieurs posés sur des façades dont l'architecture a été composée à l'origine sans volets sont à supprimer, notamment pour les baies croisées ou à meneaux, etc., dans ce cas des volets seront disposés à l'intérieur selon des exemples anciens, généralement intégrés à la fenêtre.

Portes d'entrée - Portails

Les portails anciens d'intérêt reconnu, ainsi que leur quincaillerie et serrurerie doivent être conservés et restaurés.

Les vantaux anciens, les heurtoirs, les ferrages et impostes en fer forgé doivent être conservés et restaurés.

Les vantaux de portes d'entrées d'immeubles en bois fruitier (noyer, merisier, cerisier, etc. ...) doivent être remplacés après restauration très soignée, imprégnation à l'huile de lin chaude siccativante et encaustiquage.

En ce qui concerne les portes d'entrées neuves, elles doivent être réalisées à partir de modèles choisis en fonction du style et du caractère de la façade.

Les portes seront constituées de deux nappes croisées de larges planches assemblées par clouage, pouvant ou non comporter en applique des moulures de calfeutrement, des moulures ornementales, un tablier.

Afin de permettre des "vues" sur certains cours ou vestibules, on peut dans certains cas mettre en place des grilles de fer ou des portes menuisées à claire voie. Ces portes à claire voie doivent être dessinées à partir de modèles anciens.

Portes de garages

Les portes de garage doivent être réalisées du même type que les portails anciens en respectant les proportions et les caractéristiques et la modénature* de la façade.

Les menuiseries des portes de garages et remises doivent être sobres ; elles doivent s'harmoniser avec l'architecture des ouvertures de l'immeuble et le style du bâtiment en respectant les caractéristiques et la modénature de la façade ; elles doivent s'inspirer des modèles de portes cochères ou à assemblage de planches verticales s'ouvrant à la française, pouvant recevoir des percements à jour en partie haute, quand le style le permet.

Les portails à enroulements, les portails en fer à bascule sont à exclure.

Finition et tonalités des menuiseries

Les menuiseries doivent être peintes, à l'exception de certaines portes d'entrée d'immeuble en finition bois, suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune telles que définies dans le nuancier joint au présent règlement (annexe 4.1).

Les ferronneries : Garde-corps - Grilles de défense - Ouvrages divers



Les ouvrages anciens de serrurerie doivent être soigneusement décapés, restaurés, protégés antirouille, puis remis en peinture ; la couche de finition doit présenter un aspect mat ou satiné d'un ton soutenu.

Ils doivent être peints suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune telles que définies dans le nuancier joint au présent règlement (annexe 4.1). En règle générale, ils seront peints dans le ton des menuiseries, en plus foncé ou d'un ton vieux métal ou gris foncé.

Il est recommandé, lorsqu'une façade comporte encore quelques garde-corps, qu'ils soient regroupés au niveau des étages nobles, complétant les manques par des copies. Une simplification harmonieuse du dessin peut être recherchée pour habiller les façades d'immeubles sur lesquels peu ou plus d'exemplaires ne subsistent.

Lorsqu'elles sont anciennes, les grilles de portes, de défense des fenêtres et soupiraux doivent être conservées.

Les barreaudages de protection des fenêtres doivent être d'un dessin sobre, à barreaux droits, obligatoirement placés dans la baie, scellés en tableau et peints d'un ton soutenu. Ils pourront être réalisés en fer carré massif et comporter des barreaux verticaux positionnés en diagonale et en vue de face sur l'arête, avec traverses, traités selon les techniques traditionnelles anciennes, avec "épaulements".

Quincaillerie et ouvrages divers

Les pièces de quincaillerie anciennes, telles que pentures, entrées de service, marteaux de portes, judas, espagnolettes de volets et de fenêtres, arrêts de volets, etc. ... doivent être conservés et restaurés.

Pentures

Les pentures neuves doivent être du type contre coudé à gonds à scellements.

Les pentures ne peuvent comporter simplement que des chanfreins aux arêtes et extrémités évasées et aplaties, obtenues à la forge.

Espagnolettes*

Les espagnolettes doivent être du type à tige ronde et panneton marseillais ou cannois, fixées par lacets.

Elles portent des poignées plates à bouton, pleines à feuilles ou à volutes, suivant le style des volets qu'elles doivent équiper.

Les supports de poignées seront pleins ou ajourés suivant que la poignée sera elle-même pleine ou ajourée.

Arrêts

Pour les volets persiennés, les arrêts doivent être du type arrêt de persienne à bascule "bergère" en fonte, ou du type arrêt de persienne à gâche à scellement.

Pour les volets "doublés cloutés" et "capucine", les arrêts doivent être du type tourniquet marseillais en "S" avec scellement à fer plat ou carré, à défaut les tourniquets marseillais du commerce, à scellement à fer plat, pourront être admis pourvu qu'ils soient en fer et peints.

Plaques professionnelles

Les plaques professionnelles doivent être gravées sur tôle de laiton, d'acier inox ou aluminium sur panneau constitué par une planche de bois verni ou peint.

En présence de plusieurs plaques celles-ci doivent être de traitement homogène et de mêmes dimensions, et regroupées sur un seul et unique panneau de bois dur verni ou peint.

Boîte à lettres

Les boîtes à lettres saillantes appliquées ou encastrées en façade sont à exclure.

Les boîtes à lettres type "lotissement" agréées PTT sont à interdire dans les murs, encadrements de fenêtres et portes d'entrée.

Pour les immeubles ne comportant qu'un logement, il peut être admis la présence d'une entrée de boîte à lettres en bronze, fonte, laiton ou cuivre dans l'ouvrant de la menuiserie de la porte d'entrée si cette menuiserie ne présente pas d'intérêt particulier.

Dans tous les autres cas : deux ou plusieurs boîtes à lettres (copropriété), les boîtes doivent obligatoirement être situées dans les parties communes d'immeuble et en dehors des passages privés ouverts au public.



Portiers d'immeubles

Pour chaque immeuble, les boutons poussoirs de sonnerie ou portiers d'immeuble, comportant ou non un système d'interphone, digicode, portier vidéo ou parlophone doivent être regroupés sur une platine unique, obligatoirement située en tableau de porte d'entrée de l'immeuble et encastrée.

Dans le cas d'encadrement en pierre, des solutions préservant les éléments architecturaux doivent être recherchées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les platines doivent être en laiton, en bronze, en bois vernis ou en aluminium anodisé bronze.

Les platines en métal chromé, nickelé, d'aspect brillant, etc. ... sont à exclure.

Accessoires divers en façade

Les accessoires métalliques tels que pitons, pattes, potences, colliers, consoles, supports divers, etc. ... devenus sans objet, et tout élément sans rapport avec l'architecture des façades, doivent être supprimés.

Les portes drapeaux en fer, nombreux en façades sur voies publiques, doivent être conservés et re-scellés si nécessaire, en respectant le règlement de voirie (hauteur).

Dans le cadre de travaux pour conforter un immeuble, l'emploi de tirants métalliques peut être nécessaire. Leurs ancrages doivent être de dessin simple s'inspirant des modèles anciens.

Les ancrages de tirants doivent être mis en peinture, soit dans le ton de la façade, soit par un mélange de noir mat et de minium de plomb, ou traitées aux huiles pénétrantes suivant le cas et l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas d'emploi de platines de répartition des efforts, celles-ci doivent être encastrées dans les maçonneries.

Équipements techniques : climatiseurs, ventilation, câbles...

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions.

Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, tels que : anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ... seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement et de restauration.

Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être réalisée en façade ou en toiture. Ils devront être intégrés à la devanture en imposte derrière une claustra persiennée par exemple.

Les orifices d'amenées d'air frais en façades sur rues, places, cours publiques ou privées, seront situés dans les cadres dormants des menuiseries extérieures.

Ces bouches doivent être choisies parmi les modèles les plus discrets possibles et doivent être peintes dans la même couleur que la menuiserie.

Les bouches des orifices situées en partie basse pleine des ouvrants de portes croisées et portes vitrées doivent être choisies parmi des modèles traditionnels dotés de grilles en fonte, bronze ou laiton, à motifs décoratifs ajourés.

Les bouches des orifices de ventilation : amenée d'air frais ou ventilation haute naturelle (à l'exclusion des ventilations mécaniques contrôlées) situées dans les façades peuvent être dotées, soit de claustra terre cuite dans le ton des façades, soit de grille en fonte ou bronze, à motifs décoratifs ajourés.

Pour les évacuations en façade des gaz brûlés, l'intégration des systèmes à "ventouse" de poêles ou chaudière à circuit étanche doit faire l'objet d'études particulières à soumettre pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

Chaque fois que possible, il est conseillé d'utiliser des systèmes d'évacuation des gaz brûlés en toiture. Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être réalisée en toiture. Ils devront être intégrés au volume de la construction en imposte derrière une claustra persiennée par exemple.



Les toitures

Forme et organisation

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins. Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure.

D'une façon générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 35 %.

La création de terrasses en toiture est interdite sur les bâtiments existants. Cependant, l'emploi de couvertures terrasse ou à faibles pentes couvertes en zinc ou cuivre est envisageable par éléments ponctuels de surface réduite, pour assurer des transitions entre différents volumes, si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain ou encore dans le cas d'un bâtiment d'écriture contemporaine.

Les terrasses couvertes (séchoirs) et non couvertes existantes, présentant un caractère ancien et patrimonial sont à conserver et à restaurer.

Matériau de couverture

- La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal", dans les nuances de la nappe des couvertures de la vieille ville, à l'exception de l'ardoise ou de la tuile mécanique dont étaient revêtus certains immeubles lors de leur construction.

- La tuile* de récupération est recommandée en couvert.

- Le procédé par pose de "tuiles canal" de couvert sur plaques de support tuiles ou similaire, est toléré sur avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans ce cas, les plaques préfabriquées seront teintées dans le ton général de la toiture.

- Les "tuiles de Marseille" ou "mécanique" sont acceptées sur des immeubles dont la couverture a été conçue suivant ces dispositions dès l'origine. Dans ce cas, ces toitures seront conservées et restaurées.

Egouts - Faîtages - Arêtiers

Les égouts, faîtages et arêtiers doivent être réalisés de manière traditionnelle, avec "languette" et doivent être maçonnerés au mortier de chaux et sables naturels.

Pour les faîtages et arêtiers, ils seront réalisés en tuiles canal disposées suivant la direction du vent dominant et scellées au mortier de chaux.

Toutes les rives de couvertures en tuiles "canal" doivent être réalisées à double chaîne, la première formant larmier. La ventilation est assurée au moyen de tuiles "chatières".

Les principaux types de "sorties" de toitures sont :

- La corniche dite "génoise" qui doit être exécutée suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs de tuiles de courant en débord (8 à 12 cm)

- La corniche dite "à l'italienne" constituée par une ossature charpentée sur lattis de bois destinée à recevoir un enduit au plâtre

- Les saillies sur corniche en pierre de taille (à doucine, à talon, à larmier, etc. ...). L'emploi de protection d'étanchéité à finition métallique type "mammoth", "paralux" ou similaire est proscrit sur les corniches et d'une manière générale sur tous les ouvrages apparents en toiture ou en façade

- Les saillants bois constitués par des chevrons de forte section (10 x 10) comportant des abouts chantournés et un couchis de larges planches épaisses (27 mm). L'ensemble doit être peint ou teinté de couleur sombre.

Solins* :

Pour les couvertures en tuiles "canal" sont recommandés :

- Les solins traditionnels au mortier,

- Les solins réalisés avec des tuiles "canal" ou demi tuiles engravées et scellées,

- Les solins en "barbelis" (pare feuilles) constitués de deux rangs de carreaux de terre cuite engravés et scellés au mortier de chaux.

Les solins et aberges de cheminées seront en plomb ou en zinc. La calendrite est à proscrire.



Lucarnes - Lanterneaux

Les lucarnes à deux ou trois portes, ainsi que les "chiens assis" sont interdits.

La création de lucarnes spécifiquement méridionales, dénommées "tristets", généralement couvertes à une pente dans le sens contraire à celui du versant de toiture, devra être examinée au cas par cas et soumise à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les fenêtres de toit tabatières type "Vélux" ou similaire peuvent être autorisées ; elles seront encastrées dans la toiture. Les dimensions seront au maximum de 0,70 m x 1,00 m, le grand axe du châssis étant disposé suivant le plan de la couverture.

Verrières et vérandas

Les verrières anciennes présentant un intérêt architectural doivent être conservées et restaurées.

Des verrières pourront être autorisées dans certains cas spécifiques, à condition de ne jamais émerger au dessus du plan de la couverture.

Les projets de verrières, vérandas, etc. à créer, s'inspireront dans les principes, la disposition, la section des profilés et l'aspect des modèles traditionnels.

Souches

Les souches de cheminées à feux ouverts, conduits de ventilation haute, conduits de gaz brûlés, doivent être réalisés en pierre de taille ou en matériaux destinés à être enduits.

Les souches neuves doivent être de section rectangulaire de 50 cm au moins sur la plus petite dimension. Elles doivent être implantées perpendiculairement à la ligne de faîtage, placées près du faîtage. Les couronnements doivent être réalisés en tuiles canal, en briques ou en tuileaux suivant des modèles anciens. Les poteries tronconiques peuvent être tolérées.

Les solins, les noues et les abergements des souches doivent être réalisés en plomb, en acier inoxydable plombé, en cuivre ou en zinc, et être les plus discrets possibles.

Les tourelles d'extraction de ventilation mécanique contrôlée, ou similaire, ne devront en aucun cas sortir du plan des toitures. Elles doivent dans tous les cas faire l'objet d'une étude détaillée à soumettre à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Gouttières - Descentes - Cuvettes - Dauphins

L'emplacement des descentes d'eaux pluviales doit être choisi de façon à être le plus discret possible, soit au droit des mitoyens, soit dans les angles rentrants. Afin de limiter le nombre des descentes, des regroupements en propriétés voisines devront être recherchés chaque fois que cela sera possible, sans cependant que cela conduise à utiliser des descentes de diamètre supérieur à 120 mm.

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront en zinc.

Les solins et aberges de cheminées seront en plomb ou en zinc. La calendrite est à proscrire.

Le pied des descentes d'eaux pluviales doit être doté de dauphins en fonte raccordés au réseau, dans le cas de soubassements existants.

Antennes - Paraboles - Capteurs solaires

Dans tous les cas, ces installations seront dissimulées le plus possible afin qu'elles soient non visibles des lieux accessibles au public.

D'une manière générale et chaque fois que cela est possible, les appareils doivent être disposés dans les combles.

Suivant l'évolution des progrès techniques, on doit employer les appareils les moins apparents.

Les réseaux de câbles de distribution ne doivent pas être apparents.

Il convient de prévoir une antenne collective par immeuble ou par groupe d'immeubles, et des fourreaux doivent être mis en attente afin de permettre la suppression définitive d'antenne en toiture, en attente de l'installation du réseau câblé prévu au centre ville.

Lorsqu'il est opérationnel, quartier par quartier, le raccordement au réseau câblé est obligatoire.

Pour les installations existantes, les fils doivent passer soit par les conduits de cheminée hors d'usage, soit par les combles, soit par les communs et dans tous les cas ils doivent être encastrés.



En ce qui concerne les antennes et paraboles, en plus des dispositions précédentes il y a lieu d'assurer la meilleure intégration possible dans les volumes des constructions, en privilégiant notamment leur implantation dans les accidents de toiture.

En ce qui concerne les capteurs solaires, dans le cas où ils sont admis, ils doivent être obligatoirement intégrés à la toiture et ne peuvent excéder la moitié de la surface du pan de couverture dans lequel ils s'intègrent. Les chauffe-eau solaires à réservoir extérieur sont interdits.

Paratonnerres

Les ouvrages doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments ; les feuillards et liaisons doivent être réalisés en matériaux non brillants et disposés judicieusement pour être le plus discret possible en façade ou en toiture.

Les aménagements en terrasses et les clôtures

Treilles, velums

La réalisation de treilles sur les terrasses correspond à une tradition locale directement liée au climat. Les structures de treilles doivent être réalisées en barres de fer massif de serrurerie (rond, carré, plat, six pans).

Pour les dessins de ces structures, on s'inspirera des modèles traditionnels simples, qui doivent être choisis en tenant compte de leur compatibilité avec le style propre à chaque immeuble et à l'ambiance générale du paysage et de l'îlot.

La végétation des treilles doit être assurée par des essences régionales traditionnelles : vigne, ampélopsis, jasmin, glycine, bégonia, chèvrefeuille...

Les vélums de toile s'inscrivent dans la tradition locale. La toile sera de teinte unie (écru, grège, gris clair, crème). Leurs structures devront être construites selon les mêmes prescriptions que les treilles.

La réalisation de structures en bois, béton armé, aluminium, acier inoxydable, etc. est interdite.

Les clôtures

Les murs de clôture bordant les voies, fermant les jardins privés et les cours, doivent être conservés et restaurés s'ils présentent un intérêt architectural et s'ils correspondent à des dispositions anciennes.

Les clôtures neuves à créer doivent être étudiées en s'inspirant des modèles anciens de murs appareillés ou moellons enduits, murs bahut surmontés de grilles peintes en respectant leurs proportions et leurs modénatures. Les clôtures en éléments de béton moulé sont interdites.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les façades commerciales

Les façades commerciales doivent être limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau ou la corniche du premier étage ou le niveau de plafond du rez-de-chaussée, et ainsi ne pas empiéter sur l'allège des fenêtres du premier étage.

Elles doivent être étudiées de manière à s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble et ne doivent pas dépasser les limites séparatives.

Elles doivent faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien, y compris lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Les portes d'entrée des immeubles ne doivent pas être intégrées dans les nouvelles devantures, mais rester suffisamment dégagées, sauf en cas de parcellaire très étroit.

Les anciennes devantures doivent être rétablies autant que possible.

Les dispositions intérieures et extérieures de la trame architecturale doivent être respectées et les piédroits, piliers, arcs, plates-bandes, linteaux, arcades, pilastres, cordons moulurés, chaînes d'angles, niches, consoles, etc. ... doivent être conservés et mis en valeur à l'occasion des travaux d'installation ou de transformation et servir de point de base dans la composition des projets.

Les créations de devantures doivent respecter les rythmes de percements et d'architecture de l'ensemble de l'immeuble et toutes les dispositions anciennes intéressantes.



Les vitrines doivent être insérées dans le cadre architectural existant. Dans tous les cas, autres que celui de devantures en bois en applique, les vitrines doivent être situées en tableau, retrait de 16 à 20 cm par rapport au nu de la façade ou selon la profondeur des encadrements.

Aucune vitrine ne peut être saillante par rapport au nu de la façade.

Lorsque sur une façade la porte d'entrée est en position centrale, les devantures situées de part et d'autre, même si elles appartiennent à des commerces différents, doivent être d'aspect similaire.

Les dispositifs de sécurité, tels que grilles extensibles, à enroulement, etc. ... doivent impérativement être situés à l'intérieur des locaux ou devantures.

L'utilisation de glace anti-effraction est recommandée pour permettre la suppression d'installations disgracieuses (grilles extensibles métalliques, à enroulement, etc. ...).

Les seuils doivent être réalisés en pierre massive dure, calcaire du pays.

Des examens et sondages préalables doivent être exécutés. Tout élément ancien mis à jour, présentant un intérêt architectural, historique ou archéologique, devra être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France, avant mise en oeuvre du projet envisagé. Toute découverte jugée intéressante pourra remettre en cause, et le projet et l'avis, et impliquera obligatoirement la reprise de l'étude du projet concerné.

Type de devanture

Devanture en bois en applique

Les devantures anciennes en bois, en applique, d'intérêt reconnu, doivent être obligatoirement conservées et restaurées suivant les règles de l'art.

Il peut être possible, dans certains cas, d'autoriser la construction de devantures neuves en bois, en applique de type menuisé, traditionnel, massif, en prenant des exemples anciens pour modèles.

Seule la découverte d'arcs anciens ou plates-bandes appareillées en pierre de taille, lors de sondages préalables (à exécuter par l'intérieur du local dans le cas de la présence de devanture en bois) peut justifier la suppression de devanture ancienne.

Vitrines en retrait

Les éléments architecturaux (arcs, piédroits, etc. ...) découverts après sondages seront réintégrés dans l'aménagement de la vitrine.

En présence d'encadrement ancien en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, seules les solutions suivantes sont autorisées :

- Ensemble en glace anti effraction,
- Menuiserie traditionnelle à petits ou grands carreaux en bois peint,
- Menuiserie en acier peint ou conservé apparent et patiné, sous protection incolore d'aspect mat ou satiné, type "Rustol", huiles pénétrantes, vernis ou similaire,
- Menuiserie en aluminium prélaqué.

Matériaux – couleurs

Les matériaux tels que le bois, l'aluminium, l'acier doivent rester discrets, l'architecture de l'immeuble étant prédominante. L'utilisation de matériaux diversifiés, en grand nombre est proscrite.

Eléments extérieurs

Toute pose de boîtiers et dispositifs d'alarme, de caissons ou de groupes de climatisation ou de ventilation, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas se faire en façade. Ils seront intégrés au projet.

Toutes vitrines ou distributeurs en applique sur façade, sur roulettes ou sur socle sont interdits.

Les stores, bannes ou similaires, lorsqu'ils se révèlent indispensables, doivent être discrets et d'une couleur unie s'harmonisant avec les façades environnantes, de préférence sans inscription.

Ils devront s'escamoter totalement en tableau, à mécanismes aussi discrets que possible et de préférence dotés de lambrequins rigides. Il seront contenus dans la largeur de la baie et seront également intégrés à la devanture.

La mise en place de stores ou bannes est interdite au-dessus des baies cintrées. Des solutions seront examinées au cas par cas par l'Architecte des Bâtiments de France.



Les stores de type "capotes", "corbeilles" ou similaire sont à exclure.

Les revêtements PVC brillants ou mats sont interdits.

L'éclairage des devantures sera réalisé par des dispositifs soit plaqués au mur et fixés sur une patère, soit placés en tableau.

Enseignes – Publicités

Toute demande d'autorisation de pose d'enseigne doit préciser les dimensions de l'enseigne, son aspect, les matériaux et teintes utilisées, son éclairage, l'emplacement précis et les cotes d'implantation sous forme de croquis détails de réalisation et descriptif.

Les caissons lumineux, les enseignes lumineuses à éclairage fixe ou intermittent, les enseignes publicitaires de marques et de firmes sont à exclure.

Les inscriptions et enseignes doivent être réduites dans leur nombre et ne doivent pas dépasser le bandeau du premier étage.

Pour les devantures en bois en applique, les enseignes doivent être réalisées uniquement en lettres peintes.

L'éclairage peut être indirect, dans ce cas il ne doit pas être violent, ni créer des taches lumineuses brutales sur les chaussées, les trottoirs et les zones piétonnes.

Les enseignes "en drapeau" (perpendiculaires à la façade) doivent s'inspirer d'exemples anciens : fer forgé, ou de préférence en tôle découpée et peinte, sur supports transparents ou noirs et accrochée à une potence en fer forgé, et faire appel à des techniques modernes (altuglass gravé ou verre sablé éclairé sur tranche, etc. ...).

Sont recommandées :

- Les enseignes en drapeau de dimension réduite, comportant seulement le nom ou la raison sociale du commerçant, à l'exclusion de toute publicité,
- Les enseignes ou inscriptions sur la façade, exécutées en lettres séparées, détachées ou non, pouvant être lumineuses, fixées directement sur le parement par quelques points.

Article UB 12 – Aires de stationnement

1) En règle générale :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général : une place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies.
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter des parcs à vélo correspondant aux besoins de l'immeuble à construire et en tout état de cause un emplacement pouvant recevoir au moins 5 deux-roues.

Toutes les constructions doivent intégrer des parcs à vélo correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.



Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

2) Dans le secteur UBs :

Les aires de stationnement devront être traitées en harmonie avec l'environnement urbain et paysager des lieux (matériaux, tonalités, végétalisation). Dans ce but, le sol sera traité avec un revêtement en béton désactivé ou un revêtement gravillonné ou encore un revêtement stabilisé sablé solide (pour trafic léger et piéton). Des matériaux naturels (pavés ou dalles), pouvant être combinés aux matériaux ci-dessus.

Dans les secteurs présentant un caractère paysager, on pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs plastiques permettant à l'herbe de pousser.

Dans tous les cas, on privilégiera un revêtement drainant, et l'emploi de surfaces végétalisées, en dehors des emprises utilisées par les véhicules.

Si le marquage des places est envisagé, il sera réalisé par des pavés.

Les plantations seront prévues en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer. On privilégiera la plantation d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales, afin de masquer les véhicules.

Article UB 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

1) En règle générale :

Les espaces boisés classés figurés aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

2) Dans le secteur UBs :

Cours

Les appentis de toutes sortes encombrant les cours et masquant parfois les architectures intéressantes doivent être supprimés ou éventuellement remplacés par des constructions plus en harmonie avec les façades des cours. Ce cas n'est envisageable que si ces appentis abritent des éléments indispensables au fonctionnement de l'immeuble et qui ne peuvent trouver place dans la construction principale (local poubelles, poussettes, vélos et circulations verticales ou horizontale de desserte du bâtiment).



Les constructions neuves dans les cours sont interdites. Il en est de même pour l'extension des volumes existants.

Les garde-corps, rampes, margelles de puits, bancs, fontaines ayant un caractère ancien doivent être sauvegardés et restaurés.

Il convient de laisser les puits ouverts à l'air libre et de ne jamais les combler, ni de les utiliser comme exutoires d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

Les cours doivent être dégagées des climatiseurs, groupes frigorifiques et autres installations « parasites » les encombrant.

La suppression des canalisations, des conduits de fumée et de gaz brûlés, des câbles apparents est à prévoir dans le cadre de toutes les opérations de restauration ou de réaménagement.

Passages

Les passages sont à protéger et à restaurer dans leur aspect d'origine. Ils doivent, autant que possible, être ouverts, afin de laisser l'accès public dans les cours intéressantes et les traversées d'îlots.

Revêtements de sols

Les sols pavés en pierre dure du pays, les calades et les mosaïques doivent être conservés et restaurés, ou déposés et reposés à l'identique. Ces éléments doivent être recherchés par sondages sous les revêtements modernes.

Pour les terrasses situées en rez-de-chaussée, seuls sont admis les revêtements de sols en dalles rectangulaires ou carrées de pierre calcaire brute (Barutel, Roquemaière, Tavel).

Pour les terrasses situées sur un bâtiment élevé d'un étage et au-delà, seuls sont autorisés les revêtements de sols en carreaux de dimensions 20x20 de terre cuite naturelle de nuance gris beige rosé, rose paille, gris rosé, parfaitement harmonisées avec celles des tuiles de couverture environnantes (éléments rectangulaires interdits).

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS applicable est limité à 0,80.

Le COS n'est pas limité pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs : application des dispositions de l'article L123-1-1

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.