



VILLE DE  
**SOMMIÈRES**

**COMMUNE DE SOMMIÈRES**  
DEPARTEMENT DU GARD

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

REGLEMENT

PIECE 4/6

**Modification simplifiée n°3  
du PLU approuvé  
DCM du 19 février 2013**



# Sommaire

## TITRE 1 – REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE :

**Dispositions générales** (extrait du règlement du PPRI Moyen Vidourle approuvé le 03 juillet 2008, annexé au PLU de Sommières).....

<b>ARTICLE 1 – Règlement applicable aux zones soumises aux risques d'inondation.....</b>	<b>4</b>
1.1 Les principes généraux et la dénomination du zonage.....	4
1.2 Règlement applicable aux différentes zones.....	5
1.2.1 - Règlement applicable à la zone : Secteur urbanisé (FU) et urbanisé de centre urbain (FUcu) – Aléa fort.....	5
1.2.2 - Règlement applicable à la zone : Secteur urbanisé (MU) - aléa modéré.....	6
1.2.3 - Règlement applicable à la zone : Secteur urbanisé (RU) - aléa résiduel.....	7
1.2.4 - Règlement applicable à la zone : Secteur non urbanisé (NU) – aléa fort et modéré.....	8
1.2.5 - Règlement applicable à la zone : Secteur non urbanisé (RNU) - aléa résiduel.....	9
1.2.6 - Règlement applicable à la zone BLANCHE : Secteurs de la commune hors aléa.....	10
<b>ARTICLE 2 – Définitions.....</b>	<b>10</b>
<b>TITRE 2 – REGLEMENT DES ZONES</b>	

<b>REGLEMENT DES ZONES .....</b>	<b>12</b>
<b>1. REGLEMENT DES ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
1.1. Zone UAs .....	14
1.2. Zone UB .....	33
1.3. Zone UC .....	54
1.4. Zone UD .....	63
1.5. Zone UE .....	74
1.6. Zone UZ .....	82
<b>2. REGLEMENT DES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>103</b>
2.1. Zone IIAUa .....	104
2.2. ZONE IIAUb .....	111
2.3. Zone IIAUc .....	119
2.4. Zone IIAUe .....	126
2.5. Zone IAUb .....	133
<b>3. REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</b>	<b>137</b>
3.1. Zone A.....	138
3.2. Zone N.....	144
<b>4. ANNEXES.....</b>	<b>168</b>
4.1. Nuancier Enduits et Badigeons, Menuiseries et Ferronneries (secteur sauvegardé).....	169
4.2. Assainissement des eaux pluviales : prescriptions générales .....	170
4.3. Assainissement des eaux usées : prescriptions générales .....	172
4.4. Extraits du Code de l'Urbanisme .....	174
4.5. Extraits du code civil.....	176
4.6. Glossaire .....	178



# TITRE 1

## REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE :

### DISPOSITIONS GENERALES

*(EXTRAIT DU REGLEMENT DU PPRI MOYEN VIDOURLE APPROUVE LE 03 JUILLET 2008, ANNEXE AU  
PLU DE SOMMIERES)*



## ARTICLE 1 – Règlement applicable aux zones soumises aux risques d'inondation

### 1.1 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX ET LA DÉNOMINATION DU ZONAGE

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le territoire couvert par le PPR inondation distingue deux types de zones au regard de l'aléa :

▪ **Les zones de dangers, elles-mêmes divisées en deux :**

- Zone d'aléa fort (F)

Ce sont les zones de l'enveloppe hydro géomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0.50 m. Elles sont de couleur rouge sur le plan de zonage.

- Zone d'aléa modéré (M)

Ce sont les zones de l'enveloppe hydro géomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure ou égale à 0.50m. Elles sont de couleur bleu marine, ou rouge en secteur non urbanisé, sur le plan de zonage.

▪ **Les zones de précaution, elles-mêmes divisées en deux :**

- Les zones d'aléa résiduel (R)

Ce sont les zones de l'enveloppe hydro géomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence est nulle. Elles sont de couleur bleu clair sur le plan de zonage.

- La zone blanche, qui concerne le reste du territoire communal.

En fonction du niveau d'aléa et du degré d'urbanisation des secteurs considérés, le règlement du présent PPR comprend donc 7 types de zones :

**La zone F-U** : Zone urbanisée inondable par un aléa de référence fort, correspondant à des secteurs résidentiels ou d'activités, où il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) tout en permettant l'évolution du bâti existant, notamment pour en réduire la vulnérabilité.

**La zone F-Ucu** : Zone densément urbanisée inondable par un aléa de référence fort, correspondant à des secteurs ayant un intérêt historique, une occupation des sols dense, une continuité du bâti et une mixité des usages entre logements, commerces et services. Dans cette zone, des aménagements du règlement visent à assurer la continuité de vie et permettre le renouvellement urbain en favorisant la réduction de la vulnérabilité.

**La zone M-U** : Zone urbanisée inondable par un aléa de référence modéré, où compte tenu de l'urbanisation existante, il s'agit de permettre un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques

**La zone NU** : zone inondable non urbanisée (naturelle ou agricole), d'aléa indifférencié (modéré à fort), dont il convient de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues en y interdisant les constructions nouvelles dangereuses car isolées

**La zone R-U** : zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel

**La zone R-NU** : zone non urbanisée (naturelle ou agricole), exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique.

Son règlement vise à préserver les capacités de stockage de ces zones mobilisées pour les plus fortes crues de façon à limiter les dégâts dans les secteurs les plus exposés.

**La zone blanche**, correspondant au reste du territoire du PPR, où des mesures de gestion des écoulements pluviaux et de compensation de l'imperméabilisation doivent être prises pour ne pas aggraver le risque dans les zones exposées.

A noter, dans le cas d'un terrain partiellement réglementé par le PPRI : la taille minimale d'un terrain d'assiette, telle qu'imposée par le document d'urbanisme est à analyser sans prendre en compte les contraintes du PPRI.



## 1.2 REGLEMENT APPLICABLE AUX DIFFERENTES ZONES

### 1.2.1 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE : Secteur urbanisé (FU) et urbanisé de centre urbain (FUcu) – Aléa fort

**Objectif :** Dans ces zones de risques forts, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) tout en permettant une évolution minimale du bâti existant, notamment pour en réduire la vulnérabilité.

En centre urbain, des aménagements du règlement visent à assurer la continuité de vie et permettre le renouvellement urbain en favorisant la réduction de la vulnérabilité.

#### Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées ci-après « **Sont autorisés** »,
- Les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- Les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
- Les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité,
- ☐ Les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieures à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document),
- La création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence,
- La création d'ouvertures en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m) si celles-ci ne sont pas équipés de batardeaux d'au moins 0,5 m de hauteur,
- Les serres en verre, appelées souvent « chapelles »,
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements,
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets,
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés,
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.

**Sont autorisés**, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, et sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m),
- Dans les secteurs urbanisés de centre ancien (FUcu), les **changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage d'habitations**, sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30m) et que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise,
- Dans les secteurs urbanisés de centre ancien (FUcu), les **changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage de commerces, de bureaux ou d'activités** sous réserve que soit créé un espace refuge. Dans ce cas, si le projet prévoit des surfaces de plancher calées sous la côte de référence, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation, et les réseaux électriques descendants,
- Les autres **changements de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** et sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30m),
- Les **extensions des bâtiments d'habitation** existants jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les **extensions des bâtiments d'activités**, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions



- cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (côte de PHE + 0,30m),
- Les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
  - Pour permettre le renouvellement urbain et par dérogation à l'article 1 les constructions ou aménagements intégrés dans une **opération globale d'aménagement urbain** si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité, notamment en réduisant le nombre de logements inondables par l'aléa de référence. Dans le cadre de cette opération globale, le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou nouvellement affectés à ces destinations devra être située au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m),
  - **Les équipements d'intérêt général**, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence),
  - **Les piscines** au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours,
  - La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm),
  - Tous **travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants,
  - Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation,
  - Les opérations de **déblais/remblais** ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

### 1.2.2 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE : Secteur urbanisé (MU) - aléa modéré

**Objectif :** permettre un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques.

#### Sont interdits :

- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- Les créations d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants,
- **La reconstruction** de bâtiments sinistrés par une inondation,
- La création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel),
- La création de **clôtures non transparentes** aux écoulements,
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets,
- Tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés,
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.

**Sont autorisés**, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- **Les constructions nouvelles, les changements de destination sous réserve que :**
  - Le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel,



- La construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
  - Les extensions ou les aménagements de constructions sous réserve que :
  - Le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire.
- La **création d'ouvertures** sur des niveaux de planchers habitables à condition que les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel soient équipées de batardeaux,
  - La **reconstruction** de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que le niveau fini des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel),
  - Les **équipements d'intérêt général**, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence),
  - Les **piscines** au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours,
  - La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm),
  - Tous **travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
  - Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation,
  - Les opérations de **déblais/remblais** ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

### 1.2.3 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE : Secteur urbanisé (RU) - aléa résiduel

**Objectif** : permettre un développement urbain tenant compte du risque résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique.

#### Sont interdits :

- Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative,
- L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs,
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm),
- Les opérations de **déblais/remblais** qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

**Sont autorisés**, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- Les constructions nouvelles et les aménagements ou extensions des constructions existantes sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel,
- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sous réserve de la production d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel.



## 1.2.4 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE : Secteur non urbanisé (NU) – aléa fort et modéré

**Objectif** : préserver les zones d'écoulement ou d'expansion des crues non urbanisées et y interdire toute nouvelle construction du fait du danger que représenterait son isolement.

### Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées ci-après « **Sont autorisés** »,
- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré,
- Les créations ou extensions d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- Les créations ou extensions d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés par une inondation,
- Les **changements de destination** des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité,
- La **création d'ouvertures** sur des niveaux de planchers habitables en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0,5 m de haut,
- La création de surface habitable pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m),
- La création **de clôtures non transparentes aux écoulements**,
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets,
- Tous travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés,
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.

**Sont autorisés**, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m),
- Les **changements de destination des constructions** allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m),
- Les **extensions des bâtiments d'habitation** existants jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les **extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles** existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m),
- La **transformation de surfaces existantes** en surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités sous réserve que les planchers habitables créés soient situés au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m) avec un minimum de 0,80 m,
- Les **locaux annexes** tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- Les **équipements d'intérêt général**, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence),
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours,
- La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm),



- Tous travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensibles à l'inondation et les réseaux électriques descendants,
- Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol,
- Les opérations de **déblais/remblais** ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables,
- L'exploitation et la création de **carrières** est autorisée si les installations techniques sont ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence.  
En tout état de cause le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

### 1.2.5 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE : Secteur non urbanisé (RNU) - aléa résiduel

**Objectif :** préserver le rôle de zone d'expansion des crues de ces zones mobilisées en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique.

#### Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, à l'exclusion de celles citées ci-après « **Sont autorisés** »,
- **Toute construction nouvelle ou extension** de construction existante située à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré,
- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- Les créations d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives,
- L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs,
- La **reconstruction de bâtiments sinistrés** par une inondation,
- Les **changements de destination** des constructions conduisant à la création de logements,
- La création de **clôtures non transparentes aux écoulements**,
- Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets,
- Les opérations de **déblais/remblais** qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

**Sont autorisés**, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes :

- La **reconstruction de bâtiments sinistrés** à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel,
- Les **changements de destination des constructions** pour en faire des bâtiments d'activités, industries, commerces ou services sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel,
- Les **extensions des bâtiments d'habitation**, d'activités industrielles, commerciales ou de services, sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel,
- La **transformation de surfaces existantes en surfaces habitables** pour des locaux d'habitation ou d'activités sous réserve que les planchers habitables créés soient situés au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m) avec un minimum de 0,80 m,
- Les **constructions nouvelles strictement liées à l'activité agricole (à l'exclusion des habitations) et les extensions de bâtiments d'activités agricoles** et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel,



- Les **locaux annexes** tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- Les extensions de **campings existants**,
- Les **équipements d'intérêt général**, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence),
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours,
- La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm),
- Tous travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,
- Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement,
- Les **dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants** sous réserve de les caler à 1m. Minimum au-dessus du terrain naturel.

## 1.2.6 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE BLANCHE : Secteurs de la commune hors aléa

**Objectif** : ne pas aggraver l'importance des ruissellements pluviaux sur les secteurs exposés

- Toute construction nouvelle ou extension de construction existante située à moins de 10 mètres de l'axe d'un cours d'eau cadastré ou d'un fossé cadastré est interdite,
- Sauf dans le cas de projet de construction d'un (et un seul) logement et dans le cas de projet d'ensemble ayant intégré une rétention globale au moins équivalente, tous les projets de construction ou d'aménagement devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé,
- Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal.

### ARTICLE 2 – Définitions

**Crue de référence** : c'est la crue qui sert de base à l'élaboration du PPRi. Elle correspond à la plus forte crue historique connue ou à la crue centennale calculée si cette dernière est plus forte.

**Cote NGF** : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France.

**Côte TN (terrain naturel)** : cote du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

**Cote PHE** : (cote des plus hautes eaux) cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie moyenne du secteur.

**Hauteur d'eau** : différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

**Cote de référence** : tout plancher habitable (habitation, activité) devra être calé au-dessus. La côte de référence est fixée à **PHE + 0,30 m en zone d'aléa fort**. Cette revanche de 30 cm est liée à l'incertitude des modèles mathématiques.

La côte de référence est fixée à + 0,80 m par rapport à la côte TN en zone d'aléa modéré.

**Projet** : Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet les "*constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles* " susceptibles d'être réalisés. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants en vue de leur adaptation au risque est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

**Changement de destination** : transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



**Changement de destination et réduction de la vulnérabilité** : dans l'article 1 des dispositions générales, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît sensiblement le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue :

Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

**Modification de construction** : transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise ni de SHOB : donc sans création de planchers supplémentaires. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

**Extension** : augmentation de l'emprise et / ou de la SHOB. On distingue les extensions au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (créatrices de SHOB)

**Emprise**: trace sur le sol ou projection verticale au sol de la construction

**Espace refuge** : niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6m<sup>2</sup> augmentés de 1 m<sup>2</sup> par occupant potentiel au-delà des 6 premiers occupants. Pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3. Pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel. Pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement. Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m<sup>2</sup>), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

**Surface ou plancher habitable** : pour les constructions à caractère d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'activité commerciale ou artisanale, correspond à la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction définie par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme. Pour les bâtiments ou partie de bâtiment destinée exclusivement à l'exploitation forestière ou agricole, d'industrie, à la fonction d'entrepôt, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne constituent pas de la surface habitable.

Ainsi dans un bâtiment d'activité industrielle seules les surfaces de vente, de bureaux, de logement seront considérés comme habitables alors que les entrepôts et autres salles de production ne seront pas considérées comme habitables.

**Équipement d'intérêt général** : équipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

**Équipement public** : équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire, ...)

**Établissement nécessaire à la gestion de crise** : caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux.

**Établissement recevant des populations à caractère vulnérable** : Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, école, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpitaux, cliniques...)

**Reconstruction après sinistre** : projet correspondant à la réédification d'un bâtiment existant, et ne constituant pas une ruine avant le sinistre, sans modification extérieure (sauf liée à la rehausse éventuelle des cotes de planchers imposée par le PPRI). Si le bâtiment constituait une ruine avant le sinistre sa réédification sera traitée comme une construction nouvelle.



# TITRE 2

# REGLEMENT DES ZONES



# 1. REGLEMENT DES ZONES URBAINES



## 1.1. Zone UAs

---

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

La **zone UAs** est constituée du centre historique de Sommières. Elle est comprise dans le périmètre du secteur sauvegardé.

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

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 :**

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

## **Article UAs 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 activités industrielles et entrepôts ;
- Les stations de distribution de carburants et les ateliers mécaniques de réparation automobile, les aires de lavage ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. 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 zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol



INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article UAs 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 ;
- En bordure des voies repérées sur le document graphique 5/6 sous la légende « **linéaire commercial** », voies comportant une protection du commerce et de l'artisanat, la transformation de surface de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce et l'artisanat est interdite. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et de locaux d'accès aux immeubles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, quels soient soumises à déclaration ou autorisation, 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 ;
- 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 cours, courettes et puits de lumières sont inconstructibles, sauf dans le cadre de restructuration de tout ou partie d'un îlot\*. Exceptionnellement, et sous réserve que les dispositions architecturales le permettent, il pourra être autorisé, dans les cours et jardins, à l'extérieur de l'immeuble et non visible de l'espace public :
  - o des ouvrages d'accessibilité aux étages : ascenseurs, escalier de secours, coursives et escaliers permettant une distribution par l'extérieur,
  - o des ouvrages nécessaires rendus nécessaires par l'application des normes en vigueur : rampes, escaliers de secours...
- 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 zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :

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

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article UAs 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.

## 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.

## Article UAs 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.

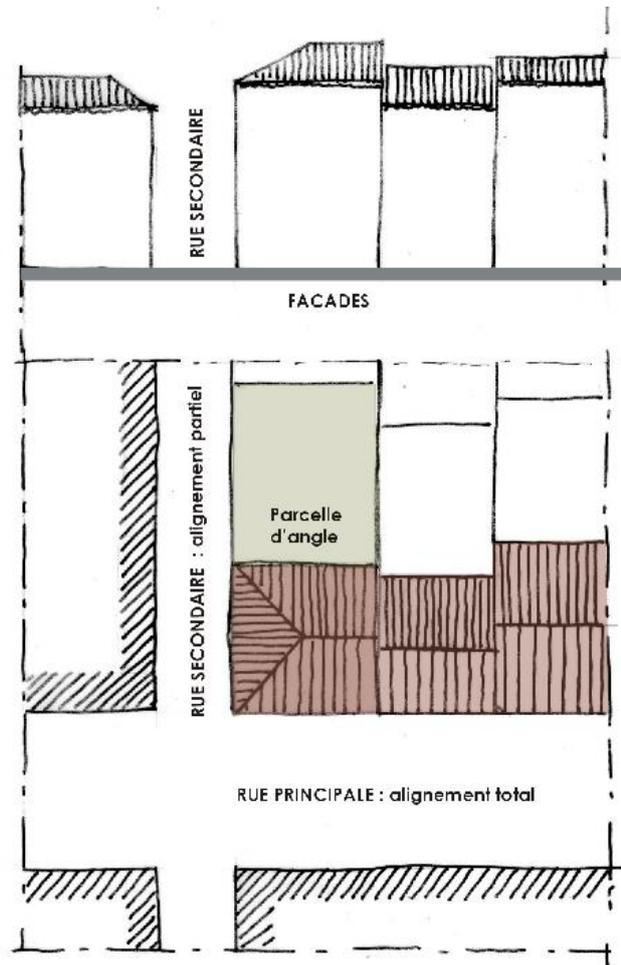
## Article UAs 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

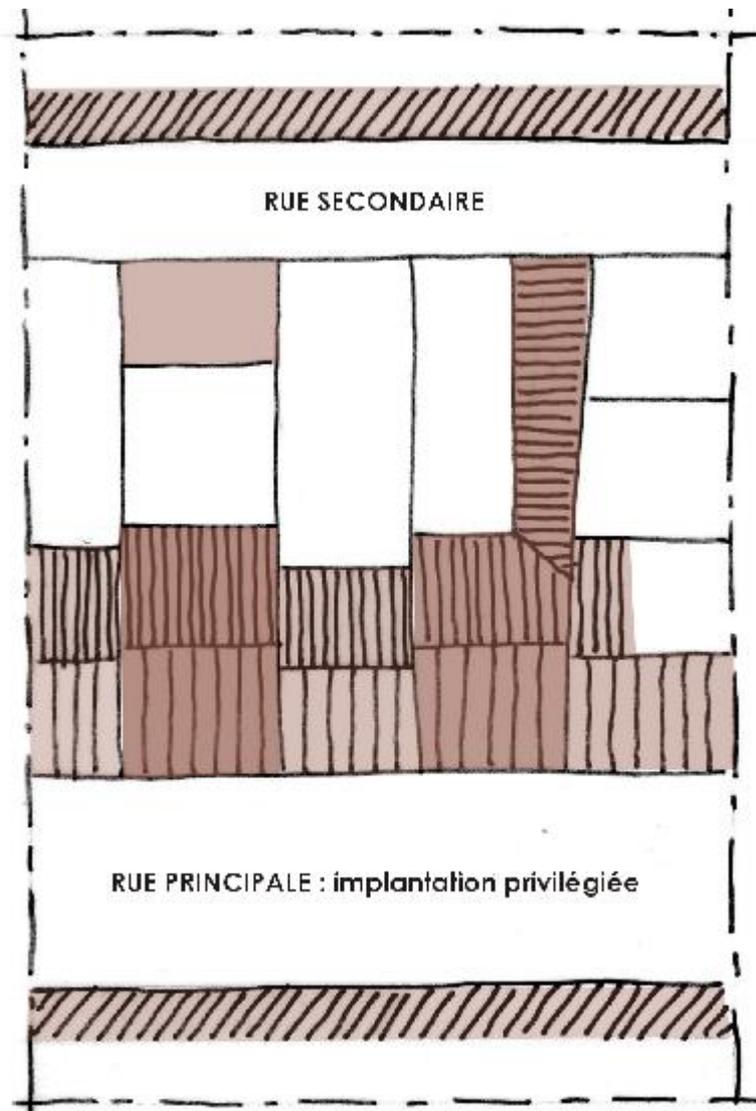
## Article UAs 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées en limite des voies et emprises publiques existantes ou prévues. Les débords (balcons, toitures, descentes pluviales et autres accessoires en façade) ne sont pas concernés.

Dans le cas d'une parcelle d'angle, l'implantation sera réalisée en ordre continu sur le coté donnant sur la voie la plus importante, soit par sa dimension, soit par son caractère urbain. La façade et la couverture se retourneront sur la rue secondaire, afin d'éviter la création d'un pignon\*.



Dans le cas d'une parcelle traversante, le bâtiment principal sera implanté au nu de la voie la plus importante, soit par sa dimension, soit par son caractère urbain.



Dans le cas d'une parcelle très vaste, une implantation différente en relation avec le site, pourra être admise.

## Article UAs 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions seront édifiées en limite séparative.

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouter.

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

Sans objet.

## Article UAs 9 - Emprise au sol

Sans objet

## Article UAs 10 - Hauteur des constructions

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



### **Hauteur absolue des constructions donnant sur l'espace public :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres dans l'emprise du secteur sauvegardé.

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 sera comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches, avec une tolérance de plus ou moins 1,50 mètre. Il pourra 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 sera recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture.

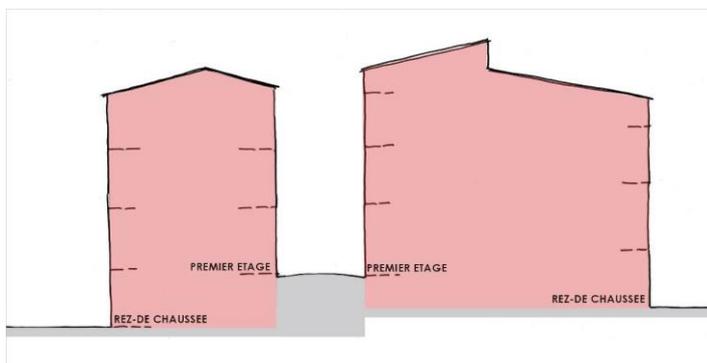
### **Hauteur relative des constructions en intérieur de parcelles :**

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.

### **Définition du Rez-de-chaussée**

Le rez-de-chaussée de la construction correspond au niveau du sol le plus bas. Dans le cas où une construction donne sur un espace libre plus élevé (à cheval sur le pont romain où adossée au coteau par exemple), ce niveau correspond au premier étage de la construction considérée.



## **Article UAs 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **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 soupiroux 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 décroûtage**

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 Siègne, 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<sup>ème</sup> 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 n°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 ancres doivent être de dessin simple s'inspirant des modèles anciens.

Les ancres de tirants doivent être mises 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.

### **Equipements 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 - Arêtières**

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

Pour les faîtages et arêtières, 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 "mammouth", "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 détaillés 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 UAs 12 - Aires de stationnement

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.

## Article UAs 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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.

### 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 horizontales de desserte du bâtiment).

Les constructions neuves dans les cours sont interdites sauf dans le cadre de restructuration de tout ou partie d'un îlot\*.

Exceptionnellement, et sous réserve que les dispositions architecturales le permettent, il pourra être autorisé, dans les cours et jardins, à l'extérieur de l'immeuble et non visible de l'espace public :

- des ouvrages d'accessibilité aux étages : ascenseurs, escalier de secours, coursives et escaliers permettant une distribution par l'extérieur,
- des ouvrages nécessaires rendus nécessaires par l'application des normes en vigueur : rampes, escaliers de secours...

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, Roquemailère, 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 UAs 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet.



## 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 :**

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 côte 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 zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## 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) :

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.



## 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 piscines et leurs locaux techniques et 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 :

- En entrée d'agglomération, les constructions doivent être implantées à 7 mètres minimum de l'axe de la RD 40.
- 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 joutées ou accolées à celle-ci, doivent être implantées sur une limite séparative au moins. Les piscines sont libres d'implantation.

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. Pour les constructions ou aménagements intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain (logements collectifs), les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.



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** minimum 3 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.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, **en zone inondable**, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptes d'obligation de hauteur.

**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 15 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, sauf en ce qui concerne les constructions ou aménagements intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain (logements collectifs). 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.

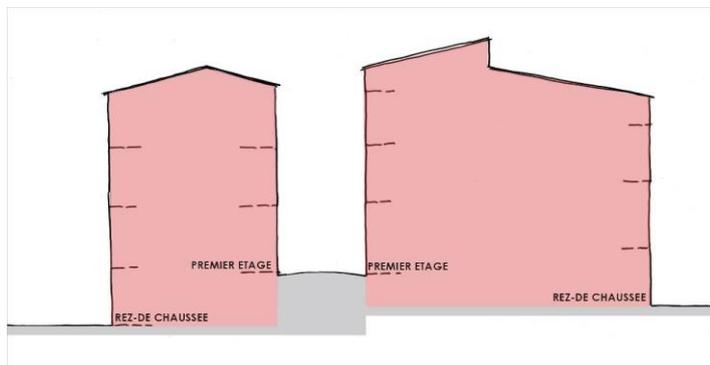
### **Hauteur relative des constructions en intérieur de parcelle :**

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.

### **Définition du Rez-de-chaussée**

Le rez-de-chaussée de la construction correspond au niveau du sol le plus bas. Dans le cas où une construction donne sur un espace libre plus élevé (à cheval sur le pont romain où adossée au coteau par exemple), ce niveau correspond au premier étage de la construction considérée.



## **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 juxter. 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 jouxter. 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 soupirax 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 décroûtage**

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 Sienne, 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<sup>ème</sup> 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.

### **Boite 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.

### **Equipements 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 - Arêtières**



Les égouts, faitages et arêtières doivent être réalisés de manière traditionnelle, avec "languette" et doivent être maçonnés au mortier de chaux et sables naturels.

Pour les faitages et arêtières, 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 faitage, placées près du faitage. 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 œuvre 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher 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 traité 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, Roquemailère, 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 et pour toute construction lorsque le projet vise à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes.

Le COS n'est pas règlementé en UBs.

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.



## 1.3. Zone UC

---

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

La **zone UC** est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est également caractérisée par une densité forte à moyenne.

**Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :**

Le **secteur UCa** correspond à secteur de densité forte ;

Le **secteur UCb** correspond à un secteur de densité forte et d'équipement, constructions et installations de service public ou d'intérêt général ;

Le **secteur UCc** correspond au cimetière.

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

Dans l'ensemble de la zone, 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. Certains ouvrages (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie) sont admis en zone inondable 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.

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 :**

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

## Article UC 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 ;



- 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 UC 2 ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions nouvelles à usage commercial et d'hébergement hôtelier ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. 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 le secteur UCc :

- Toutes constructions autres que celles définies à l'article UCc 2 ;

## 3) Dans les secteurs de risque d'inondation :

### En plus des interdictions visées au paragraphe 1) :

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

# Article UC 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 affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et autres occupations du sol admises au titre du présent règlement ;
- 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 ;
- 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 le secteur UCc :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires au fonctionnement du cimetière.



### 3) Dans les secteurs de risque d'inondation :

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

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article UC 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 routières.

Hors agglomération, tout accès direct sur la RD35 et la RD 6110 est interdit.

### Voiries

La création des voies est 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.

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.

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 UC 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 d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Pour les constructions à caractère social, seules les couvertures sont prises en compte.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que



nécessaire.

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 UC 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

### 1) En règle générale :

Les plans de façade des constructions devront observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques (ne sont pas compris débords de toit, descente pluviales, balcons ...), sauf en ce qui concerne les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public.

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 voies et emprises publiques

#### 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) Par rapport à la RD6110

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

### 3) Dans le secteur UCa :

Les plans de façade des constructions pourront être à l'alignement des voies en emprises publiques **et des emprises publiques** (ne sont pas compris les débords de toit, descentes pluviales, balcons ...).

#### Voies de desserte internes aux lotissements et opérations d'ensemble existantes ou à créer :

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies.

### 4) Dans le secteur UCc :

Sans objet.

## Article UC 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 doivent être 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.

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

**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.**

**Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes** à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent 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 les secteurs UCa et UCb :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en limite séparative ;
- en observant un recul minimal de 3 mètres.

## 3) Dans le secteur UCc :

Sans objet.

# Article UC 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. La hauteur est mesurée à l'égout de toiture.*

### 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.

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

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

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 les secteurs UCa et UCb :

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres les unes par rapport aux autres.

## 3) Dans le secteur UCc :

Sans objet.

# Article UC 9 - Emprise au sol

## 1) En règle générale :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain. Dans le cadre des opérations d'ensemble, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble du terrain supportant l'opération.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

## 2) Dans les secteurs UCa et UCb :

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 80% de la surface du terrain.

L'emprise au sol totale des constructions comportant des logements à usage social ne doit pas excéder 90% de la surface du terrain.

## 3) Dans le secteur UCc :

Sans objet.

# Article UC 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 9 mètres à l'aplomb du faîtage et 6 mètres à l'égout.

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

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'aplomb du faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

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

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, **en zone inondable**, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptes d'obligation de hauteur.

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'aplomb du faîtage et 7 mètres à l'égout.

## 2) Dans le secteur UCa



La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres.

### 3) Dans le secteur UCb

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres.

**4) 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° du règlement, :**

**En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées aux paragraphes 1) 2) et 3) :**

La hauteur des constructions autorisée est majorée de 0,60 mètre pour tenir compte de l'obligation de surélévation prescrite.

### 5) Dans le secteur UCc :

Sans objet.

## Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

### 1) En règle générale

#### 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.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses sont proscrites, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale **et pour les constructions à usage de bureaux ou les habitations collectives intégrant une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales.**

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale et pour les annexes des constructions principales non contiguës à celles-ci. Dans ces cas, la pente de la toiture ne peut excéder 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 percements :

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter.

#### 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.

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 et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les couleurs vives sont interdites y compris le blanc. L'emploi du blanc n'est autorisé que pour les menuiseries à l'exception des menuiseries non vitrées constituées des volets, portes et portails.



## Les clôtures :

Les clôtures sur rue reprennent les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs. Elles sont constituées de mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vive, sans pouvoir excéder au total 1,80 mètres de hauteur.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles sont composées soit de dispositifs à claire-voie, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vive, sans pouvoir excéder au total 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en éléments de béton moulé et en PVC sont interdites. L'utilisation de matériaux obstruant les claires voie est proscrite. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade.

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 :

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.

### 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, cet article est sans objet.

### 2) Dans le secteur UCb

Sans objet.

### 3) Dans le secteur UCc :

Sans objet.

## Article UC 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 et demi par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 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 L. 123-1-2 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher 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 UCc :**

Sans objet.

## Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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.

## Article UC 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

**1) En règle générale**

Le COS est limité à 0,40.

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

**2) Dans les secteurs UCa et UCb :**

Le COS est limité à 0,80.

Le COS n'est pas limité pour les constructions d'habitat social et pour les installations de service public ou d'intérêt général.

**3) Dans le secteur UCc :**

Sans objet.



## 1.4. Zone UD

---

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

La **zone UD** est caractérisée par une densité de construction moyenne à faible.

**Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :**

### **Le secteur UDa**

Il correspond à un secteur où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées requièrent une surface minimale de 1 300 mètres carré pour l'ouverture des droits à construire.

### **Le secteur UDAs**

Il correspond au secteur en assainissement non collectif qui requiert une surface minimale de 1 300 mètres carré pour l'ouverture des droits à construire et qui se trouve à l'intérieur du périmètre de secteur sauvegardé avec les règles qui lui sont propres.

### **Le secteur UDb**

Il correspond à un secteur où la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une surface minimale de 1300 mètres carré pour l'ouverture des droits à construire.

### **Le secteur UDc**

Il correspond à un secteur où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages requièrent une surface minimale de 1 300 mètres carré pour l'ouverture des droits à construire.

### **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.

## **Article UD 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 UD 2 ;
- Les activités industrielles ;



- Les constructions à usage commercial ;
- Les hôtels ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. 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 le secteur UDb :

### En plus des interdictions visées au paragraphe 1) :

- Les hangars agricoles.

## 3) Dans le secteur UDAs :

- Les constructions autres que celles définies à l'article UDAs 2.

# Article UD 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 ;
- 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 constructions à usage d'habitation à la condition de ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 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 affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont indispensables aux constructions et autres occupations du sol admises au titre du présent règlement ;
- 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 ;
- 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 le secteur UDb

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

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées sur un tènement foncier inférieur à 1300 mètres carrés, sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension limitée et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 250 mètres carrés de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée (article 9) et le COS autorisé (article 14).

## 2) Dans les secteurs UDa et UDe

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

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées sur un tènement foncier inférieur à 1300 mètres carrés, sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension limitée et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 250 mètres carrés de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée (article 9) et le COS autorisé (article 14), et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.



### 3) Dans le secteur UDAs :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris).

### 4) Dans les secteurs UDa, UDAs, UDb et UDC

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

- La construction de piscines et d'annexes à la construction principale, non contiguës à cette dernière, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour chaque annexe sans pouvoir dépasser 100 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

## Article UD 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 routières.

Tout accès direct sur la RD22 est interdit.

### Voiries

La création des voies est 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.

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.

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 UD 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 :

##### 1) En règle générale

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.



## 2) Dans les secteurs UDa, UDAs et UDC

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

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

### Cas particulier :

**Dans le secteur UDC**, ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### 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).

Les constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

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.

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

## Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs UDa, UDAs, UDb et UDC les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1300 m<sup>2</sup> pour être constructibles.

Dans les secteurs Uda, UDAs, UDb et UDC, dans le cas des lotissements ou de plusieurs constructions sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette disposition de superficie minimale s'applique à l'intérieur même du projet.

Lorsqu'une cession est effectuée dans l'intérêt général à une Collectivité ou un Etablissement Public, par l'effet d'une expropriation, par cession amiable consentie ou non après déclaration d'utilité publique, gratuite ou onéreuse, ou encore dans le cas des terrains réservés acquis par la collectivité dans les conditions prévues aux articles L.230-1 à L.231-6, la superficie du tènement de la propriété prise en compte est celle existant avant la cession pour apprécier l'application du règlement du Plan Local d'Urbanisme, sauf en ce qui concerne les règles liées à la sécurité ou à la salubrité publique.

En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale. Une dérogation est admise lorsqu'une partie de l'unité foncière détachée, de taille inférieure à la superficie minimale exigée, permet de constituer par regroupement une unité foncière respectant la règle de superficie minimale et sous réserve que l'unité foncière d'origine conserve la superficie minimale requise.

### 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, cet article est sans objet.



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

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

Les plans de façade des constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies publiques (ne sont pas compris débords de toit, descente pluviales, balcons ...), sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

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.

### **Par rapport à la RD22**

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

## Article UD 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.*

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 différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres.

(**d** = **h** / 2 minimum 3 mètres)

**Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes** à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent 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.

## Article UD 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. La hauteur est mesurée à l'égout de toiture.*

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** minimum 3 mètres)

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

En raison de la valeur paysagère du site et/ou des besoins d'assainissement autonome, dans les secteurs **UDa, UDas, UDb et UDc**, les constructions sur une même propriété devront être implantées de manière contiguë, hormis les annexes qui pourront être implantées de manière non contiguë.

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.

## Article UD 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain. Dans le cadre des opérations d'ensemble, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble du terrain supportant l'opération.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

En raison de la valeur paysagère du site et/ou des besoins d'assainissement autonome, **dans les secteurs UDa, UDas, UDb et UDc**, les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>, hormis les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée.

## Article UD 10 - Hauteur des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'aplomb du faîtage et 6 mètres à l'égout.

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

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'aplomb du faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

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

En raison de la valeur paysagère du site et/ou des besoins d'assainissement autonome, **dans les secteurs UDa, UDas, UDb et UDc**, les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètre au faîtage à compter du sol naturel.

## Article UD 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.

#### Cas particulier :

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, sont exonérés de cette règle sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

### 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.

La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont proscrites, **sauf en UDC** et pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les constructions annexes (garages, terrasses couvertes ...) intégrant une toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales, ainsi que pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale et pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë. Dans ces cas, la pente de la toiture ne peut excéder 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 percements

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter.

### 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.

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 et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les couleurs vives sont interdites y compris le blanc. L'emploi du blanc n'est autorisé que pour les menuiseries à l'exception des menuiseries non vitrées constituées des volets, portes et portails.

### Les clôtures :

Les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative doivent être conservées et restaurées, sauf pour les accès quand il n'existe aucune autre solution.

Les clôtures sur rue reprennent les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs. Sinon, elles sont constituées de mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vive, sans pouvoir excéder au total 1,80 mètres de hauteur.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles sont composées soit de dispositifs à claire-voie, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vive, sans pouvoir



excéder au total 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en éléments de béton moulé et en PVC sont interdites. L'utilisation de matériaux obstruant les claires voie est proscrite. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade.

## **Les annexes**

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.

## **Antennes paraboliques – climatisation – chauffe-eau solaire – panneaux solaires**

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. Ces éléments devront figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

### **2) Dans le secteur UDAs :**

#### **En plus des dispositions visées au paragraphe 1) :**

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

## **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 applicable.

## **Les toitures**

L'emploi de couvertures terrasse ou à faibles pentes 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 volumes**

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale.

## **L'aspect extérieur**

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.

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

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.

## **Enduit**



Les enduits à la chaux seront teintés 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 utilisées localement sont le beige, beige gris, beige rosé, beige ocré, blanc éteint, et ocre. La teinte sera obtenue par adjonction au sable d'ocre naturelle (ocre jaune, ocre rouge, terre de sienne, terre d'ombre).

### *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

#### **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 menuiseries extérieures*

Elles doivent dans des teintes pratiquées traditionnellement dans la commune telles que définies dans le nuancier joint au présent règlement (annexe 4.1).

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.

### *Les ferronneries*

#### **Garde-corps - Grilles de défense - Ouvrages divers :**

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".

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.

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.

### *Couvertures*

#### **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.

- 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.

## **Article UD 12 - Aires de stationnement**

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 de habitation : une place et demi par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les établissements artisans : une place pour 4 emplois ;
- 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 autres 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 L. 123-1-2 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher 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.

## **Article UD 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

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.

Les surfaces perméables doivent représenter au moins 60 % de la surface du terrain.

Un arbre de haute tige devra être planté par 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Cas particulier :

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, sont exonérés de cette règle sous réserve d'une bonne intégration environnementale.

## **Article UD 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Le COS applicable est limité à 0,20.



Le COS applicable est limité à 0,35 pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général.

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, le COS est non réglementé.

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.



## 1.5. Zone UE

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

La **zone UE** est une zone à vocation d'accueil d'activités économiques à caractère industriel, artisanal et commercial en raison des nuisances et risques qu'elles peuvent engendrer pour l'habitat.

La zone comprend un **secteur UEe** correspondant à une partie de la zone d'activité de Corata déjà urbanisée, comprenant également des logements d'habitation, et destiné à être réaménagé afin d'accroître l'attractivité de la zone d'activité.

La zone comprend un **secteur UEt** correspondant à l'ancienne gare, déjà équipée et urbanisée. Les fonctions hôtellerie et restauration ont vocation à s'y développer en relation avec la voie verte et ses usages.

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

Dans l'ensemble de la zone, 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. Certains ouvrages (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie) sont admis en zone inondable 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.

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 :

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

## Article UE 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

### 1) En règle générale

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UE 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts si elles ne sont pas le complément normal



d'une activité autorisée dans la zone ;

- 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 le secteur UEt :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôts si elles ne sont pas le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- L'extension de constructions existantes à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2 ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- 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.

## 3) Dans le secteur UEe :

### En plus des interdictions visées au paragraphe 1) précédent :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UEe 2 ;
- L'extension de constructions existantes à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UEe 2 ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts si elles ne sont pas le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- 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.

# Article UE 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.
- Les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, 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 à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- La création de locaux d'habitation pour le gardiennage de la zone, à raison d'une habitation par zone d'activité, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;



- 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 la zone UEe :

- 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 ;
- Les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, 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 à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- 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.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'il s'agit de logements liés au fonctionnement des services ou établissements autorisés, à condition qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité auquel ils sont liés, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par activité. Dans le cas de la construction de plusieurs locaux d'activités contiguës sur une même unité foncière ou sur des unités foncières contiguës, les surfaces de plancher autorisées pour l'habitation le sont pour chaque activité autorisée.
- Lorsque l'état d'avancement du projet ne permet pas de définir les futures activités, les surfaces de plancher affectées à l'activité sont identifiées. En aucun cas elles ne peuvent être ultérieurement affectées à l'habitation qui lui est liée.
- La réhabilitation, l'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sans pouvoir excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris).
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

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

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

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article UE 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.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de danger ou de difficulté pour la circulation routière. Concernant le dimensionnement des accès : ils doivent répondre non seulement aux besoins des constructions projetées et mais aussi aux exigences de sécurité civile.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent 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.

## Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et existantes notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Les caractéristiques des voies doivent répondre également aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié (rayon minimal de giration de 12 mètres).



Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## Accès

Aucun nouvel accès direct sur la RD 22 ne peut être créé à l'exception de giratoire d'accès à la zone ou d'accès aménagé s'intégrant dans un programme de requalification de la RD 22.

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et de randonnée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## Article UE 4 - Desserte par les réseaux

### *Pour rappel*

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### 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.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public après un traitement approprié.

Toutefois, dans le cas où la création du réseau public d'assainissement n'est pas programmée, la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome est autorisée.

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).

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet. Les mesures devront respecter les prescriptions définies en annexe n°4.2 du présent règlement.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial de la commune.



## Electricité, Téléphone, Télédistribution

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

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

## Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

### 1) En règle générale

Les plans de façades des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...) sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 22, la distance minimale est élevée à 15 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 UEe :

Les plans de façades des constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...)

Par rapport à l'axe de la RD 22, la distance minimale est élevée à 15 mètres.

### 3) Dans le secteur UEt :

**Sans objet.**

## Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

### 1) En règle générale :

Les constructions sont édifiées :

- Soit en limite séparative,
- Soit 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 différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 4 mètres.

$$(d = h / 2 \text{ minimum } 4 \text{ mètres})$$

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 UEE :

Les constructions sont édifiées 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 différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 4 mètres.

$$(d = h / 2 \text{ minimum } 4 \text{ mètres})$$

## 3) Dans le secteur UEt :

Sans objet.

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

Sans objet.

## Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

## Article UE 10 - Hauteur des constructions

*La hauteur maximale correspond à la différence de niveau le sol naturel avant travaux en tout point de la construction.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée sur la zone ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments industriels, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres au faîtage.

La hauteur maximale définie pour les constructions industrielles et autres peut être dépassée par des éléments d'accompagnement fonctionnels tels que cheminées, réfrigérants et à la condition qu'ils soient dûment justifiés.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, **en zone inondable**, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptes d'obligation de hauteur.

**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.**

## Article UE 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.

#### Cas particulier :

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, sont exonérés de cette règle.



## Les volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples et présenter une unité d'aspect compatible avec le milieu environnant.

## Les matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifiques d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers 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.

## Les façades commerciales, enseignes

La décoration commerciale recherchera la meilleure intégration à l'architecture dont elle sera alors un des éléments de mise en valeur.

Les façades commerciales devront donc parfaitement s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce.

Les façades commerciales devront être positionnées face à la voie d'accès.

L'enseigne lumineuse défilante est interdite. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

## Les clôtures

Les clôtures sont constituées soit d'un grillage doublé d'une haie vive de hauteur maximale de 1,80 mètres, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...) sans pouvoir excéder 1,80 mètres.

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

## Les annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

## Tenue des parcelles :

Les parcelles sont aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté et l'aspect général du secteur ne s'en trouvent pas altérés.

### 2) Dans le secteur UEt :

**Par dérogation aux dispositions générales visées au paragraphe 1) précédent, les locaux de restauration et d'hôtellerie empruntant à l'architecture ferroviaire ou utilisant et mettant en valeur du matériel ferroviaire sont exonérés de cette règle.**

## Article UE 12 - Aires de stationnement

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.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation, de fonction ou de gardiennage : une place et demie par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de



stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Pour les restaurants : une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les hôtels : une place pour 2 chambres d'hôtel ;
- Pour les établissements industriels ou artisanaux : une place pour 4 emplois ;
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter : 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.

## Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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.

## Article UE 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS applicable est limité à 0,80.

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



## 1.6. Zone UZ

---

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

La **zone UZ** est caractérisée par une prédominance des constructions à usage d'habitation sous la forme individuelle. Cette zone est également caractérisée par une densité faible.

**Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :**

### **Le secteur UZa**

Correspond au plateau des Mauvalats où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées ainsi que la qualité et la sensibilité des paysages **requièrent une surface minimale de parcelle de 1 900 m<sup>2</sup> pour l'ouverture des droits à construire**. Par ailleurs, sur ce secteur, l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas.

### **Le secteur UZb**

Correspond au quartier de Puech Bouquet compris dans le périmètre de protection rapproché du champ de captage d'eau potable de Saint Laze qui induit des prescriptions particulières établies afin de limiter au maximum les risques de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et où les conditions d'assainissement non collectif des eaux usées **requièrent une surface minimale de 1 900 mètres carré pour l'ouverture des droits à construire**.

### **Le secteur UZc**

Correspond au quartier de la Plaine concerné en grande partie par le risque inondation et où l'assainissement autonome requiert des parcelles de 1 500 m<sup>2</sup> minimum.

### **Le secteur UZcs**

Correspond au quartier de la Plaine concerné en grande partie par le risque inondation et où l'assainissement autonome requiert des parcelles de 1 500 m<sup>2</sup> minimum, inclus dans le périmètre du secteur sauvegardé.

### **Le secteur UZd**

Correspond à un secteur d'habitation inséré dans la zone de Corata (activités économiques).

## **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. Certains ouvrages (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie) sont admis en zone inondable s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantés 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.

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 :**

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 reprendre 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 côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

## Article UZ 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 ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions agricoles ;
- Les entrepôts et aires de stockage ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 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 UZ 2 ;
- 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 à l'exception de celles visées à l'article UZcs 2 ;
- Les hôtels ;
- Les stations-services et aires de lavage ;
- Les bureaux et activités artisanales autres que celles définies à l'article UZ 2 ;
- Les constructions à usage commercial ;
- 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 le secteur UZa :

#### En plus des interdictions visées au paragraphe 1) :

- Les constructions et hangars agricoles.

### 3) Dans le secteur UZb :

#### Dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme, telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6 :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions à usage commercial, de bureaux ;
- Les hôtels ;
- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;



- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement ;
- **Toutes constructions nouvelles induisant la production d'eaux usées autres que celles définies à l'article UZb 2 ;**
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'aires destinées aux gens du voyage ;
- 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 de cimetière ;
- Les hangars agricoles ;
- L'affouillement des sols dont la profondeur excède 2 mètres ou la superficie 100 m<sup>2</sup>.

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

##### En plus des interdictions visées au paragraphe 1) :

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement ;

## Article UZ 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- Les constructions à usage d'habitation à la condition de ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve de respect du COS autorisé ;
- 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 ;
- La réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des bureaux existants à la date d'approbation du PLU ;
- 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 zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :

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

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## 3) Dans le secteur UZa :

### En plus des conditions visées au paragraphe 1) précédent ;

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées sur un tènement foncier inférieur à 1900 mètres carrés, sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension limitée et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 200 mètres carrés de surface de plancher (existant compris) et qu'elle respecte l'emprise au sol autorisée (article 9) et le COS autorisé (article 14), et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

## 4) Dans le secteur UZcs ;

### En plus des conditions visées aux paragraphes 1) et 2) précédents ;

- La création, l'aménagement et l'extension d'aires de stationnement à l'air libre sous réserve d'un traitement paysager de qualité.

## 5) Dans le secteur UZb :

### Dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme, telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6 :

- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et de 100% de la surface de plancher existante et sans pouvoir excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris) et sous réserve de respecter l'emprise au sol autorisée (article 9) et le COS autorisé (article 14) et de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées ;
- La construction d'annexes à la construction principale, n'induisant pas la production d'eaux usées, non contiguës à cette dernière, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total ;
- Les constructions ne sont admises qu'à conditions d'une bonne intégration dans l'environnement.

## 6) Dans le secteur UZd :

### En plus des conditions visées au paragraphe 1) précédent ;

- L'aménagement, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes, sous réserve que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris) et sous réserve de respecter l'emprise au sol autorisée (article 9) et le COS autorisé (article 14).

## Article UZ 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 doivent avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routières.

Les accès directs sur la RD 22 sont interdits. Les accès directs sur la RD12 et la RD 222 sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.



## Voiries

La création des voies est 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.

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.

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 UZ 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.

De plus, **dans le secteur UZb, compris dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme, telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6**, les puits et forages seront conçus de manière à prévenir tout risque d'entrée d'eaux de surface.

### Assainissement

#### Eaux usées :

##### 1) Dans le secteur UZd

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. Toutefois, dans le cas où la création du réseau public d'assainissement n'est pas programmée, la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome est autorisée.

##### 2) Dans les secteurs UZa, UZb, UZc et UZcs

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.

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

#### 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).

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

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.

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

## Article UZ 5 - Caractéristiques des terrains

### 1) Dans le secteur UZd

Sans objet.

### 2) Dans les secteurs UZa et UZb

Compte tenu des conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées, ainsi que de la qualité et de la sensibilité des paysages en UZa, **les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1900 m<sup>2</sup> pour être constructibles.**

Dans les lotissements ou dans le cas de plusieurs constructions sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette disposition de superficie minimale s'applique à l'intérieur même du projet.

Lorsqu'une cession est effectuée dans l'intérêt général à une Collectivité ou un Etablissement Public, par l'effet d'une expropriation, par cession amiable consentie ou non après déclaration d'utilité publique, gratuite ou onéreuse, ou encore dans le cas des terrains réservés acquis par la collectivité dans les conditions prévues aux articles L.230-1 à L.231-6, la superficie du tènement de la propriété prise en compte est celle existant avant la cession pour apprécier l'application du règlement du Plan Local d'Urbanisme, sauf en ce qui concerne les règles liées à la sécurité ou à la salubrité publique.

En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale. En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale. Une dérogation est admise lorsqu'une partie de l'unité foncière détachée, de taille inférieure à la superficie minimale exigée, permet de constituer par regroupement une unité foncière respectant la règle de superficie minimale et sous réserve que l'unité foncière d'origine conserve la superficie minimale requise.

#### 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, cette règle ne s'applique pas.

### 3) Dans les secteurs UZc et UZcs

Compte tenu des conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> pour être constructibles.

Lorsqu'une cession est effectuée dans l'intérêt général à une Collectivité ou un Etablissement Public, par l'effet d'une expropriation, par cession amiable consentie ou non après déclaration d'utilité publique, gratuite ou onéreuse, ou encore dans le cas des terrains réservés acquis par la collectivité dans les conditions prévues aux articles L.230-1 à L.231-6, la superficie du tènement de la propriété prise en compte est celle existant avant la cession pour apprécier l'application du règlement du Plan Local d'Urbanisme, sauf en ce qui concerne les règles liées à la sécurité ou à la salubrité publique.

En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale. En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale. Une dérogation est admise lorsqu'une partie de l'unité foncière détachée, de taille inférieure à la superficie minimale exigée, permet de constituer par regroupement une unité foncière respectant la règle de superficie minimale et sous réserve que l'unité foncière d'origine conserve la superficie minimale requise.

#### 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, cette règle ne s'applique pas.

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

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

### 1) En règle générale :

Les plans de façade des constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux emprises des voies existantes ou à créer (ne sont pas compris les débords de toit, descentes pluviales, balcons ...) sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD 22, de la RD 12 et de la RD 222, la distance minimale est élevée à 15 mètres.

### 2) Dans le secteur UZcs :

Les constructions devront, soit :

- Etre implantées en limite des voies et emprises publiques existantes ou prévues. Les débords (balcons, toitures, descentes pluviales et autres accessoires en façade) ne sont pas concernés,
- Observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux emprises des voies existantes ou à créer.

## Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions sont édifiées 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 différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres.

(**d** = **h** minimum 3 mètres)

**Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes** à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent 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.

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

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

### 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.

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

#### 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 les secteurs UZa, UZb et UZd :**

### **En plus des prescriptions visées au paragraphe 1) :**

En raison de la valeur paysagère du site et des besoins d'assainissement autonome, les constructions sur une même propriété devront être implantées de manière contiguë, hormis les annexes qui pourront être implantées de manière non contiguë.

## **Article UZ 9 – Emprise au sol**

### **1) En règle générale :**

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

#### **Dans le secteur UZd**

**L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 24% de la surface du terrain.**

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

### **2) Dans le secteur UZa :**

#### **En plus des prescriptions visées au paragraphe 1) :**

En raison de la valeur paysagère du site et des besoins d'assainissement autonome, les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>, hormis les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée.

## **Article UZ 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 9 mètres à l'aplomb du faîtage et 6 mètres à l'égout.

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

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'aplomb du faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul



de hauteur.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, **en zone inondable**, les extensions limitées et/ou les surélévations de constructions existantes nécessaires à la création d'un niveau refuge sont exemptes d'obligation de hauteur.

**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 UZa :

### En plus des prescriptions visées au paragraphe 1) :

En raison de la valeur paysagère du site et/ou des besoins d'assainissement autonome, les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètre au faîtage à compter du sol naturel.

## Article UZ 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.

#### 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, la règle ne s'applique pas, sous réserve d'une bonne intégration environnementale.

### 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.

La pente des toitures ne peut excéder 35%.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale et pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë.

### 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 percements

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter.

### 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 sont interdites y compris le blanc. L'emploi du blanc n'est autorisé que pour les



menuiseries à l'exception des menuiseries non vitrées constituées des volets, portes et portails.

## Les clôtures :

Les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative doivent être conservées et restaurées, sauf pour les accès quand il n'existe aucune autre solution.

Les clôtures sur rue reprennent les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs. Elles sont constituées de mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vive, sans pouvoir excéder au total 1,80 mètres de hauteur.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles sont composées soit de dispositifs à claire-voie, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vive, sans pouvoir excéder au total 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en éléments de béton moulé et en PVC sont interdites. L'utilisation de matériaux obstruant les claires voie est proscrite. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade.

Les clôtures dans les espaces inondables seront composées de grillages à mailles rigides et d'une hauteur maximum de 1,60 mètres afin de respecter la transparence hydraulique.

## Les annexes

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.

## Antennes paraboliques – climatisation – chauffe-eau solaire – panneaux solaires

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. Ces éléments devront figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

### 2) Dans le secteur UZcs :

#### 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 soupiroux 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 décroûtage**

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<sup>ème</sup> 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 certaines 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 - Arêtières**

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

Pour les faîtages et arêtières, 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.

## **Article UZ 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 de habitation : une place et demi par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 4 emplois ;
- Pour les constructions 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.

## 2) Dans le secteur UZcs :

### En plus des dispositions prévues au paragraphe 1) :

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

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.

Il sera prévu au minimum un arbre de haute tige d'essence locale pour 50m<sup>2</sup>.

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 UZ 13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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.

Les surfaces perméables doivent représenter au moins 60% de la surface totale de la parcelle.

Un arbre de haute tige devra être planté par 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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, cette règle ne s'applique pas sous réserve d'une bonne intégration environnementale.

## Article UZ 14 – Coefficient d'Occupation des Sols



Le COS applicable est limité à 0,10.

**Dans le secteur UZd, le COS applicable est limité à 0,20.**

Le COS est limité à 0,15 pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général.

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, la règle ne s'applique pas.

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.



## **2. REGLEMENT DES ZONES A URBANISER**



## 2.1. Zone IIAUa

---

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

**La zone IIAUa** est la zone d'urbanisation future de Massanas – La Cruzade dont l'ouverture est autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone d'urbanisation future poursuit l'objectif de présenter une diversité de formes et de fonctions urbaines.

**Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée notamment par la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.**

Cette zone présente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour intégrer au mieux le futur quartier dans son environnement, la zone a été divisée en deux sous-secteurs afin de prendre en compte des variations de hauteur et de densité pour assurer une bonne intégration des constructions grâce à un épannelage\* adapté au site.

La subdivision de la zone se compose de deux secteurs :

- **IIAUa-1**: secteur destiné principalement à de l'habitat collectif et des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif.
- **IIAUa-2** : secteur destiné principalement à de l'habitat individuel groupé et résidentiel.

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

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.

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.

## **Article IIAUa 1 - Occupations et utilisations 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 ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions agricoles ;
- 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 ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les usages 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 d'interface relatives au risque incendie (violet), telles que définies sur le document graphique du règlement n° 5/6 :**

- Toute constructions ou installations autres que :
  - o Les piscines et leurs annexes,
  - o Les espaces verts et les espaces publics sous réserve qu'ils ne soient pas plantés d'arbres,
  - o Les voiries nécessaires à la desserte de la zone,
  - o Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantées dans un autre site et sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque incendie.

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

**En plus des interdictions visées au paragraphe 1) :**

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article IIAUa 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

**1) En règle générale :**

- 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 ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises :
  - o qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone (art. L. 123-5 du code de l'urbanisme),
  - o que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement et sous condition de la réalisation d'une nouvelle station d'épuration et pour le secteur couvert spécifiquement par l'orientation d'aménagement du secteur de Massanas - la Crozade, de la réalisation préalable de l'ensemble des aménagements et travaux qui y sont désignés en vue d'assurer une protection contre le risque incendie et notamment une interface aménagée.

**2) Dispositions particulières :**

**Au principe défini au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :**

- La réhabilitation et l'extension limitée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe.



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

#### En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées aux paragraphes 1) et 2) :

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

### 4) Dans les zones « LOGEMENT SOCIAL » définies sur les documents graphiques :

#### En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées paragraphes 1), 2) et 3) précédents, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 25% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux. Il est précisé que rentrent dans cette catégorie de logements sociaux non seulement les logements locatifs sociaux, mais également les logements en accession sociale. Il pourra s'agir de logements sociaux ou intermédiaires.

## Article IIAUa 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 routières.

Les accès directs sur la RD22 sont interdits à l'exception de giratoire d'accès à la zone ou d'accès aménagé s'intégrant dans un programme de requalification de la RD 22.

Les accès directs sur la RD 222 sont soumis à l'autorisation du gestionnaire de la voie.

### Voiries

La création des voies est 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.

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.

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 IIAUa 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).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial de la commune.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet. 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. Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain.

## **Article IIAUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article IIAUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies existantes ou à venir
- en recul par rapport aux voies existantes ou à venir

Hors agglomération, par rapport à l'axe de la RD22 et de la RD222, elles doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres.

## **Article IIAUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### **1) En règle générale**

Les constructions doivent s'implanter 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.

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

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 cas de parcelles situées en limite des zones relatives aux risques incendie, telles que définies sur le document graphique du règlement n° 5/6 :**

Les constructions, hormis les piscines et leurs annexes, doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de la **zone d'interface (violet) relative aux risques incendie**.

## Article IIAUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Sans objet.

## Article IIAUa 9 - Emprise au sol

Sans objet.

## Article IIAUa 10 - Hauteur des constructions

*La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux.*

En secteur **IIAUa-1**, la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres.

En secteur **IIAUa-2**, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage, 6 mètres à l'égout et R+1 .

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

## Article IIAUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Des mesures particulières sont prévues pour une parfaite insertion des constructions dans le contexte urbain de la zone.

### Volumes

Les constructions auront des volumes simples, facilement identifiables.

### Toitures

Les toitures des bâtiments seront soit en pente recouvertes de tuile de type « canal » de teinte claire, soit sous forme de toitures-terrasses.

Les acrotères\* des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les terrasses pourront recevoir un aménagement paysager.

### Façades

Toutes les façades des constructions et des annexes seront traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Les façades aveugles doivent être obligatoirement architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) devront être habillées.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

### Clôtures



Les clôtures seront traitées avec soin, dans les mêmes gammes de coloris que les bâtiments. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètres.

Les clôtures sont constituées de mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmonté obligatoirement d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...) doublées de haie vive sans pouvoir excéder au total 1,60 mètre de hauteur. Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,60 mètre maximum.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures dans les espaces inondables seront composées de grillages à mailles rigides et d'une hauteur maximum de 1,60 mètres afin de respecter la transparence hydraulique.

### **Antennes paraboliques – climatisation – chauffe-eau solaire – panneaux solaires**

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. Ces éléments devront figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

## **Article IIAUa 12 - Aires de stationnement**

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'habitat collectif :
  - o une place de stationnement par unité de logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - o une place et demi de stationnement par unité de logement à partir de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou individuel 2 places de stationnement ou de garage par unité de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> 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.

Pour le stationnement des vélos et des poussettes :

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 autres 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 L. 123-1-2 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher 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.

## Article IIAUa 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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 seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères de l'environnement du site et adaptés au climat méditerranéen. Les essences méditerranéennes de garrigue seront privilégiées.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

## Article IIAUa 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

En secteur **IIAUa-1**, le COS est limité à 0,6.

En secteur **IIAUa-2**, le COS est limité à 0,4.

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



## 2.2. ZONE IIAUb

---

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

**La zone IIAUb** est une zone d'urbanisation future (Les Hauts de Saint-Laze) dont l'ouverture est autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée notamment par la réalisation de travaux sur la station d'épuration actuelle permettant de mobiliser une capacité résiduelle supplémentaire de 1000 équivalents habitants

Elle est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est destinée à accueillir une opération d'ensemble compatible avec un schéma d'aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone. A cette fin, elle fait également l'objet d'une orientation d'aménagement.

Cette zone présente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour intégrer au mieux le futur quartier dans son environnement, la zone a été divisée en deux sous-secteurs afin de prendre en compte des variations de hauteur et de densité pour assurer une bonne intégration des constructions grâce à un épannelage adapté au site.

Cette zone est située en totalité à l'intérieur de la zone hydro géomorphologique du Vidourle et pour une très faible partie en zone d'aléa modéré.

La subdivision de la zone se compose de deux secteurs :

- **IIAUb-1** : secteur destiné principalement à de l'habitat collectif et individuel groupé,
- **IIAUb-2** : secteur destiné principalement à de l'habitat individuel groupé et résidentiel.

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

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.

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. Certains ouvrages (pylônes, bassins de rétention, voirie) sont admis en zone inondable s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantés 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.

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

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).



## Article IIAUb 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 ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions agricoles ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. 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 zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article IIAUb 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

### 1) En règle générale, dans l'ensemble de la zone (IIAUb-1 et IIAUb-2) :

- 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.
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises :
  - qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone (art. L. 123-5 du code de l'urbanisme),
  - que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises en outre qu'à condition que :
  - 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) Dispositions particulières :

#### En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 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 à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;

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

#### En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées paragraphes 1) et 2) précédents :

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie, ...) 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 et 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 zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

### 4) Dans les zones « LOGEMENT SOCIAL » définies sur les documents graphiques :

#### En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées paragraphes 1), 2) et 3) précédents, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 25% de ce programme doit être affecté à des logements sociaux. Il est précisé que rentrent dans cette catégorie de logements sociaux non seulement les logements locatifs sociaux, mais également les logements en accession sociale. Il pourra s'agir de logements sociaux ou intermédiaires.

## Article IIAUb 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 routières.

Hors agglomération, les accès directs sur la RD 22 sont interdits. à l'exception de giratoire d'accès à la zone ou d'accès aménagé s'intégrant dans un programme de requalification de la RD 22.

### Voies

La création des voies est 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.

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.

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 IIAUb 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).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial de la commune.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet. 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. Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain.

## Article IIAUb 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 22.

Les plans de façade des constructions (hors débords de toit, descente pluviales, balcons ...) doivent être :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait des emprises publiques

Par rapport aux voies de desserte internes aux lotissements et opérations d'ensemble existantes ou à créer:

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement



- soit en retrait

## Article IIAUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être 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.

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

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que 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.

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

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres les unes entre les autres.

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

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.

## Article IIAUb 9 - Emprise au sol

Sans objet.

## Article IIAUb 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction.

### 1) En règle générale

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.



Dans le cas de travaux portant sur des constructions dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

### 2) En secteur IIAUb-1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif ainsi que pour les équipements de services publics ou à caractère d'intérêt général et 9 mètres et R+1 pour les constructions à usage d'habitat individuel groupé.

**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.**

### 3) En secteur IIAUb-2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres et R+1.

**En zone hydro géomorphologique, telle que définie 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.**

## Article IIAUb 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Des mesures particulières sont prévues pour une parfaite insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain de la zone.

### Volumes

Les constructions nouvelles auront des volumes simples, facilement identifiables.

### Toitures

Les toitures des bâtiments seront soit en pente recouvertes de tuile de type « canal » de teinte claire, soit sous forme de toitures-terrasses.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les terrasses pourront recevoir un aménagement paysager.

### Façades

Toutes les façades des constructions et des annexes seront traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Les façades aveugles doivent être obligatoirement architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) devront être habillées.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

### Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin, dans les mêmes gammes de coloris que les bâtiments. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries. Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,60 mètres maximum.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures dans les espaces inondables seront composées de grillages à mailles rigides et d'une hauteur maximum de 1,60 mètres afin de respecter la transparence hydraulique.

## Antennes paraboliques – climatisation – chauffe-eau solaire – panneaux solaires



Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. Ces éléments devront figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

## Article IIAUb 12 - Aires de stationnement

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'habitat collectif :
  - une place de stationnement par unité de logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - une place et demi par unité de logement à partir de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou individuel :
  - deux places de stationnement ou de garage par unité de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux :
  - une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :
  - une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les hôtels et restaurants :
  - une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif :
  - une place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Pour le Stationnement des vélos et des poussettes :

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 autres 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 à l'article L. 123-1-2 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 de plancher, dans la limite d'un



plafond de 50 % de la surface de plancher 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.

## **Article IIAUb 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

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 seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères de l'environnement du site et adaptés au climat méditerranéen.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.

### 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, la règle ne s'applique pas sous réserve d'une bonne intégration environnementale.

## **Article IIAUb 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

### **1) En secteur IIAUb-1**

Le secteur IIAUb1 constitue un îlot au sens de l'article 123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La Surface de Plancher autorisée dans cet îlot est de 13 000m<sup>2</sup>.

La Surface de Plancher n'est pas règlementé pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.

### **2) En secteur IIAUb-2**

Le secteur IIAUb2 constitue un îlot au sens de l'article 123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La Surface de Plancher autorisée dans cet îlot est de 12 000m<sup>2</sup>.

Dans ce secteur et dans le respect des autres règles établies par le PLU, le dépassement jusqu'à 30% des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols est autorisé pour les projets de constructions satisfaisants aux critères de performance énergétique BBC.



## 2.3. Zone IIAUc

---

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

La **zone IIAUc** est une zone d'urbanisation future dont l'ouverture est autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone correspond au **secteur de l'ancienne Voie Romaine**, partie du plateau des Mauvalats, où les caractéristiques paysagères et l'aptitude des sols à supporter une filière d'assainissement autonome induisent l'application d'une surface minimale de parcelle de 1 900 m<sup>2</sup> pour l'ouverture des droits à construire.

Par ailleurs, sur ce secteur, les dispositions établies en application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas.

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

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.

### Article IIAUc 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

- 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 ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts et aires de stockage ;
- 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 stations services ;
- Les constructions à usage commercial ;
- Les constructions agricoles ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. 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.

### Article IIAUc 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 ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises :



- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone (art. L. 123-5 du code de l'urbanisme),
  - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement,
  - qu'à condition de ne pas excéder 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 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 ;
  - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées sur un tènement foncier inférieur à 2000 mètres carrés, sont autorisées la réhabilitation et l'aménagement desdites constructions ainsi que leur extension limitée à 20% de surface de plancher totale supplémentaire, et ce à condition que la construction n'excède pas une superficie totale de 200 mètres carrés de surface de plancher (existant compris). Toutefois, le tènement de propriété ne peut faire l'objet d'une division ayant pour effet de réduire sa superficie initiale et réalisée en vue de l'implantation de nouvelles constructions ;
  - Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises en outre qu'à condition que 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 respectent le cas échéant les prescriptions générales définies en annexe n°4.2 du présent règlement.

## 2) Dispositions particulières :

Au principe défini au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 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 et, le cas échéant, en zone inondable telle que définie sur les documents graphiques du règlement n° 5/6 sous réserve de réduire la vulnérabilité de la construction.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- 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.
- La construction de piscines et d'annexes à la construction principale, non contiguës à cette dernière, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour chaque annexe sans pouvoir dépasser 100 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve de satisfaire aux conditions requises pour l'assainissement non collectif des eaux usées.

## Article IIAUc 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 doivent avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routières.

## **Voiries**

La création des voies est 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.

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.

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 IIAUc 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 défini au document graphique et à son règlement du règlement n° 5/6.

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

#### **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).

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

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.

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

## **Article IIAUc 5 - Caractéristiques des terrains**

En raison de la qualité paysagère du site et de l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1 900 m<sup>2</sup> pour être constructibles.

Lorsqu'une cession est effectuée dans l'intérêt général à une Collectivité ou un Etablissement Public, par



l'effet d'une expropriation, par cession amiable consentie ou non après déclaration d'utilité publique, gratuite ou onéreuse, ou encore dans le cas des terrains réservés acquis par la collectivité dans les conditions prévues aux articles L.230-1 à L.231-6, la superficie du tènement de la propriété prise en compte est celle existant avant la cession pour apprécier l'application du règlement du Plan Local d'Urbanisme, sauf en ce qui concerne les règles liées à la sécurité ou à la salubrité publique.

En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale.

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

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

Les plans de façade des constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport à aux emprises des voies existantes ou à créer. (ne sont pas compris les débords de toit, descentes pluviales, balcons ...)

## Article IIAUc 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.*

Les constructions sont édifiées 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 différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres.

(**d = h** minimum 3 mètres)

**Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent 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.

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

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

En raison de la valeur paysagère du site et des besoins d'assainissement autonome, les constructions sur une même propriété devront être implantées de manière contiguë, hormis les annexes qui pourront être implantées de manière non contiguë.

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** minimum 3 mètres)

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

## Article IIAUc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.



En raison de la valeur paysagère du site et des besoins d'assainissement autonome, les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>, hormis les piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas limitée.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

## **Article IIAUc 10 - Hauteur des constructions**

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'aplomb du faîtage et 6 mètres à l'égout.

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

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Dans le cas où la construction est assise sur un vide-sanitaire, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'aplomb du faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

En raison de la valeur paysagère du site et/ou des besoins d'assainissement autonome, les annexes implantées de manière non contiguë aux constructions principales ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètre au faîtage à compter du sol naturel.

## **Article IIAUc 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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 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 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.

La pente des toitures ne peut excéder 35%.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale et pour les annexes des constructions principales édifiées de manière non contiguë.

### **Façades**

Toutes les façades des constructions et des annexes seront traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux.

### **Les percements**

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter.



## **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 sont interdites y compris le blanc. L'emploi du blanc n'est autorisé que pour les menuiseries à l'exception des menuiseries non vitrées constituées des volets, portes et portails.

## **Les Clôtures**

Les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative doivent être conservées et restaurées, sauf pour les accès quand il n'existe aucune autre solution.

Les clôtures sur rue reprennent les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs. Elles sont constituées de mur bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vives, sans pouvoir excéder au total 1,80 mètres de hauteur.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles sont composées soit de dispositifs à claires-voies, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmontée d'un dispositif à claire-voie (grillage, fer forgé, bois, ...), doublées de haies vives.

Les clôtures en éléments de béton moulé et en PVC sont interdites. L'utilisation de matériaux obstruant les claires voie est proscrite. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade.

Les clôtures dans les espaces inondables seront composées de grillages à mailles rigides et d'une hauteur maximum de 1,60 mètres afin de respecter la transparence hydraulique.

## **Les annexes**

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.

## **Antennes paraboliques – climatisation – chauffe-eau solaire – panneaux solaires**

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. Ces éléments devront figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

## **Electricité, Téléphone, Télédistribution**

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

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

## **Article IIAUc12 – Aires de stationnement**

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 et demi par logement ;
- Pour les constructions 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.

## **Article IIAUc13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

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.

Les surface perméables doivent représenter au moins 60% de la surface du terrain.

Un arbre de haute tige devra être planté par 50 m<sup>2</sup> d'espace libre.

## **Article IIAUc14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

Le COS applicable est limité à 0,10.

Le COS applicable est limité à 0,15 pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général.



## 2.4. Zone IIAUe

---

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

La **zone II AUe** est une zone d'urbanisation future (Corata) dont l'ouverture est autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les dispositions de l'orientation d'aménagement doivent permettre une urbanisation cohérente avec les zones déjà urbanisées. Par ailleurs, en raison de la qualité et de la sensibilité des paysages et du site, les terrains pour être constructibles doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

Cette zone d'urbanisation future poursuit l'objectif de développer les activités économiques génératrices d'emplois et localisées sur ce secteur en raison de leur incompatibilité avec la fonction d'habitat.

### **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.

### **Article IIAUe 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les hébergements hôteliers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- 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 ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts si elles ne sont pas le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- 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 IIAUe 2 ;
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général recevant des publics sensibles tels que les écoles, crèches, jardins d'enfants ou établissements sanitaires ;
- Les aires de stationnement pour les gens du voyage ;
- 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 ;
- Toute construction sur les espaces tels que définis dans le document graphique en annexe n°5/6 libellés « écran paysager » à l'exception des clôtures.

### **Article IIAUe 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**



### 1) En règle générale :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises :
  - qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone (art. L. 123-5 du code de l'urbanisme),
  - lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises en outre qu'à condition que :
  - 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) Dispositions particulières :

Au principe défini au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- La création de locaux d'habitation pour le gardiennage de la zone, à raison d'une habitation par zone d'activité, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- La reconstruction à l'identique, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre, sans en changer la destination, d'un bâtiment détruit par un sinistre sous réserve de respecter l'implantation, les emprises et volumes initiaux. Une adaptation limitée de la construction initiale est possible si cela se justifie par une amélioration de la mise en sécurité des biens et des personnes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;

## Article II AUe 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 accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de danger ou de difficulté pour la circulation routière. Concernant le dimensionnement des accès : ils doivent répondre non seulement aux besoins des constructions projetées et mais aussi aux exigences de sécurité civile.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent 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.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 22 ne peut être créé à l'exception de giratoire d'accès à la zone ou d'accès aménagé s'intégrant dans un programme de requalification de la RD 22.

### Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et existantes notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Les caractéristiques des voies doivent répondre également aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié (rayon minimal de giration de 12 mètres).

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.



## Accès

Aucun nouvel accès direct sur la RD 22 ne peut être créé à l'exception du giratoire d'accès à la zone.

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et de randonnée.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## Article IIAUe 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. Tout usage des eaux souterraines est interdit.

### 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 défini au document graphique et à son règlement du règlement n° 5/6.

L'assainissement des constructions et installations devra être conforme au Code de la Santé Publique, au Règlement Sanitaire Départemental ainsi qu'au règlement du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) d'Assainissement de Sommières-Villevieille.

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

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public après un traitement approprié.

#### 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).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial de la commune.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet. 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.

#### Pour rappel :

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés ces eaux usées pour y être traitées avant de rejoindre le milieu naturel.

## 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 et consoles n'est autorisée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

## Article IIAUe 5 - Caractéristiques des terrains

Par ailleurs, en raison de la qualité et de la sensibilité des paysages et du site, les terrains pour être constructibles doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>. En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale.

### 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, cette règle ne s'applique pas.

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

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

Les plans de façades des constructions doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (y compris débords de toit, rampes d'accès extérieures ...) sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Par rapport à l'axe de la RD 22, la distance minimale est élevée à 15 mètres.

### Cas particulier :

Hormis le recul de 8 mètres par rapport à la RD22, 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, sont libre d'implantation.

## Article IIAUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

**Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.**

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...)

## Article IIAUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle



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.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 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 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.

## Article IIAUe 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain supportant l'opération. Dans le cadre des opérations d'ensemble, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble du terrain supportant l'opération.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

## Article IIAUe 10 - Hauteur des constructions

*La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol naturel avant travaux. Lorsque la construction comprend plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

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

La hauteur maximale définie pour les constructions industrielles et autres peut être dépassée par des éléments d'accompagnement fonctionnels tels que cheminées, réfrigérants et à la condition qu'ils soient dûment justifiés.

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

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

L'aménagement du terrain d'assiette devra être pris dans son ensemble.

La forme, le volume des constructions, le percement des façades, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

### Les volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples et présenter une unité d'aspects compatibles avec le milieu environnant.

### Les matériaux

La construction, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera soit des matériaux naturels (pierre, bois, briques...), soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibro-ciment teinté, produits verriers, aluminium...).

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc..) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte respectant une palette de couleurs servant de référence obligatoire à tout projet de construction ou de ravalement, tant pour les façades commerciales, industrielles qu'artisanales.

Les fenêtres, volets et portes forment un tout sur la façade. La couleur retenue pour ces trois supports doit



être homogène et conforme à la palette de couleur disponible en Mairie de Sommières.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout de toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Toutes les autres constructions nécessaires aux activités (zones de stockage) seront réalisées en harmonie avec la construction principale. Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

### Les façades commerciales, enseignes

La décoration commerciale recherchera la meilleure intégration à l'architecture dont elle sera alors un des éléments de mise en valeur.

Les façades commerciales devront donc parfaitement s'inscrire dans la structure du bâti et en respecter la trame. Les enseignes seront posées dans l'emprise du linteau et ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage. Les enseignes en drapeau seront de tailles réduites et limitées à une par façade et par commerce.

Les façades commerciales devront être positionnées face à la voie d'accès.

L'enseigne lumineuse défilante est interdite. L'éclairage des enseignes sera réalisé de manière indirecte, les caissons lumineux sont interdits.

### Les antennes paraboliques

Pour assurer une insertion paysagère de qualité, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des voies et impasses publiques et privées.

### Les clôtures

Les clôtures sur voie publique sont constituées d'un grillage doublé d'une haie vive de hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives s'élèveront à une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...) doublées d'une haie végétale taillée constituée d'arbustes au feuillage persistant, si possible à fleur, adaptée au climat méditerranéen (type laurier tin, elaeagnus ebbingi...). La haie vive devra être suffisamment dense pour former écran.

### Les annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les aires de stockage devront obligatoirement :

- être situées à l'arrière du bâtiment,
- être situés dans l'alignement du bâtiment (ils ne devront pas être visibles de la rue),
- être bâtis avec un enduit identique à celui du bâtiment principal. En revanche, ils ne devront pas être obligatoirement couverts.

## Article IIAUe 12 - Aires de stationnement

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 de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de



plancher ;

- Pour les activités industrielles et artisanales : une place pour quatre emplois,
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général : une place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies.
- Les constructions de service public ou d'intérêt général doivent réaliser des parcs à vélo correspondant au nombre d'occupants ou de 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 L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

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

## Article IIAUe 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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 2 emplacements.

Les espaces tels que définis dans le document graphique en annexe n° 5/6 libellés « écran paysager » doivent être plantés de manière à créer, à terme, un masque végétal.

## Article IIAUe 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS applicable est limité à 0,60.

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



## 2.5. Zone IAUb

---

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

La **zone IAUb** est une zone d'urbanisation future dont l'ouverture est soumise à modification ou à révision du présent Plan Local d'Urbanisme en raison de la capacité insuffisante des réseaux et voies existants à proximité. Sont admises néanmoins les réhabilitation et aménagements des constructions à usage d'habitation existantes.

Elle **correspond au secteur à urbaniser à long terme des Mauvalats, quartier des Quatre Pylons** dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sur ce secteur sera maintenue une superficie minimale de parcelle de 2 000 m<sup>2</sup> pour l'ouverture des droits à construire, en raison de la valeur paysagère du site et de l'aptitude des sols à supporter une filière d'assainissement autonome.

### 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.

## Article IAUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions à l'exception de celles définies à l'article IAUb 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions agricoles ;
- Les entrepôts et aires de stockage ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- 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 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sauf celles visées à l'article IAUb 2 ;
- 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 ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les usages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.

## Article IAUb 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La reconstruction des bâtiments sinistrés ayant fait l'objet d'une autorisation et existantes à la date



d'approbation du PLU est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre ;

- 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 ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes sans possibilité d'extension ;
- La réhabilitation et l'entretien des Mazets et sans possibilité d'extension et de changement de destination ;
- Les aménagements, installations, travaux et constructions liés à un service public ou d'intérêt collectif, participant à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- 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, sont exonérés en tant que de besoin des règles des articles 5 à 14.
- 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 ;
- 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.

## Article IAUb 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 routières.

### Voiries

La création des voies est 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.

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.

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.

## Article IAUb 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.

### 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).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

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 et consoles n'est autorisée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

## Article IAUb 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement
- Soit en recul

## Article IAUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en recul

## Article IAUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Sans objet.

## Article IAUb 9 - Emprise au sol

Sans objet.



## **Article IAUb 10 - Hauteur des constructions**

Sans objet.

## **Article IAUb 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

## **Article IAUb 12 - Aires de stationnement**

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.

## **Article IAUb 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

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.

## **Article IAUb 14 - Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet.



### **3. REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



## 3.1. Zone A

---

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

La **zone A** correspond à la **zone agricole à protéger en raison de du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :**

Le secteur **Aa** correspond à **un secteur de protection stricte des espaces agricoles.**

Le secteur **Ab** correspond à **une aire d'appellation d'origine contrôlée.**

### **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. Certains ouvrages (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie) sont admis en zone inondable s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantés 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.

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 :**

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

## **Article A 1 - Occupations et utilisations 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'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 constructions et installations à usage industriel ou artisanal ;
- Les constructions et installations à usage commercial ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article A 2 ;
- Les aménagements, installations et travaux qui ne sont pas liés à une activité agricole ou à l'exploitation des sols et sous-sols ou à un service public ou d'intérêt collectif lié à l'aménagement de la zone ou du territoire ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les usages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.

## 2) Dans le secteur Aa :

### En plus des interdictions visées au 1) précédent :

- Toutes les constructions ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## 3) Dans le secteur Ab:

### En plus des interdictions visées au 1) précédent :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

### En plus des interdictions visées aux paragraphes précédents :

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement ;

## 5) Dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme, telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6 :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement ;
- Toutes constructions nouvelles induisant la production d'eaux usées ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement d'aires destinées aux gens du voyage ;
- 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 de cimetière ;
- Les hangars agricoles ;
- L'affouillement des sols dont la profondeur excède 2 mètre ou la superficie 100 m<sup>2</sup>.



## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

### 1) En règle générale

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique ;
- 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 affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- 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, sont exonérés en tant que de besoin des règles des articles 5 à 14 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, quelles soient soumises à déclaration ou autorisation, 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 constructions et installations à caractère fonctionnel lorsqu'elles sont nécessaires aux exploitations en rapport avec la vocation de la zone (serres, silos...) ;
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges ...), sous réserve, s'ils sont implantés à moins de 200 mètres de l'emprise de la voie verte, d'être édifiés avec des matériaux traditionnels ;
- Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation, lorsqu'elles ont une utilité directe pour l'exploitation, dans la limite de 250 mètres carrés de surface de plancher ;
- La réhabilitation des Mazets et leur changement de destination dans la mesure où ils sont accessoires à l'exploitation agricole (gîtes ruraux) et qu'ils ont une superficie minimale de 30 m<sup>2</sup> ;
- La réhabilitation ou l'aménagement de bâtiments existants dans la mesure où ils sont accessoires à l'exploitation agricole, (locaux de vente de produits de la ferme, aménagement de gîtes ruraux, tables d'hôtes...) et dès lors qu'ils sont liés aux bâtiments existants et qu'ils en constituent une extension mesurée ou un changement limité de destination ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- 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 zones de risques d'inondations définies sur les documents graphiques :

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie, ...) 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 d'une bonne intégration dans l'environnement et que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne



portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;

Concernant plus particulièrement les stations d'épuration, elles seront de préférence implantées en zone d'aléa résiduel ou en zone d'aléa modéré. Elles sont soumises à la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité suivantes:

- o appareillage électrique du type isolation intégrale,
  - o côte d'arase des bassins à 0,80m par rapport au terrain naturel,
  - o possibilité de raccordement de la commune de Saussines à cet ouvrage n'impliquant pas la pose de canalisation dans le PPR du captage de Saint Laze.
- 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.
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article A 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 accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de danger ou de difficulté pour la circulation routière. Concernant le dimensionnement des accès : ils doivent répondre non seulement aux besoins des constructions mais aussi aux exigences de sécurité civile, de lutte contre l'incendie, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

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

Hors agglomération, les accès directs sont interdits sur la RD 6110 et la RD 22.

Concernant la RD 12, les accès hors agglomération sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

## Article A 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.

De plus, dans le secteur compris dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, au titre de l'article R.123-11-b du CU, telle que définie sur le document graphique du règlement n°5/6, les puits et forages seront conçus de manière à prévenir tout risque d'entrée d'eaux de surface.

### 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 lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.



### **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).

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

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 et consoles n'est autorisée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Les constructions doivent être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante au regard des exigences du traitement des eaux usées et conformément à la réglementation en vigueur.

## **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **1) En règle générale**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sauf les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent être implantées :

- à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 12 et de la RD 22 ;
- à 40 mètres minimum de l'axe de la RD 6110.

### **2) Dans le secteur Aa :**

Sans objet.

## **Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### **1) En règle générale**

Les constructions sont édifiées 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 différence de hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 4 mètres.



(d = h minimum 4 mètres)

## 2) Dans le secteur Aa :

Sans objet.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. Cette distance ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

## Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

## Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale correspond à la différence de niveau le sol naturel avant travaux et tout point du bâtiment.

### Constructions à usage d'habitation

La hauteur maximale est de 9 mètres à l'aplomb du faîtage et 6 mètres à l'égout.

### Bâtiments d'activité

La hauteur maximale est de 10 mètres.

Pour les silos, la hauteur maximale est de 25 mètres.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (relief, paysages, perspectives ...).

Les aménagements ou rénovations de constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre aux bâtiments leur caractère d'origine.

Les ouvrages de rétention hydraulique doivent présenter un caractère paysager permettant leur intégration dans le paysage, et, dès lors qu'ils sont étanches, être aménagés avec des dispositifs permettant leur végétalisation et assurant un aspect naturel.

## Article A 12 - Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

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.

## Article A 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.



## 3.2. Zone N

**En application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008 (article 1<sup>er</sup>), la délibération du Conseil Municipal de Sommières approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant approbation du Plan Local d'Urbanisme est annulée en tant qu'elle instaure le secteur NI dit du « Bois du Roi ».**

**Sur ce secteur, les dispositions applicables sont celles du règlement de la zone ND du Plan d'Occupation des Sols antérieur approuvé le 9 août 1983, révisé le 25 juin 1992 (2<sup>ème</sup> révision), modifié le 07 juin 2001 (4<sup>ème</sup> modification).**

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

La **zone N** est une zone à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

**Elle comprend des secteurs avec des règles particulières :**

Un secteur « **Na** », inondable où les hauteurs d'eau ont été supérieures à 1 mètre et où les équipements de loisirs et d'activité de plein air, ainsi que les activités touristiques et les hébergements hôteliers de plein air sont autorisés sous réserves de la prise en compte des risques d'inondations. Le secteur « **Nas** », est quant à lui compris dans le périmètre du secteur sauvegardé.

**Elle comprend des secteurs correspondant à des périmètres de constructions résiduelles dans les conditions définies des articles R. 123-8 et R. 123-9 du code de l'urbanisme. Ces secteurs distinguent :**

Un secteur « **Nh** » correspondant à des secteurs d'habitation limités ;

~~\*Un secteur « **Ni** » où les hébergements touristiques sous forme d'habitations légères de loisirs sont autorisés sous réserve de la réalisation préalable des équipements et travaux nécessaires à la prévention des risques incendie et de la réalisation préalables des travaux et équipements prévues par l'orientation d'aménagement applicable à ce secteur, notamment :~~

- ~~➤ les équipements et travaux nécessaires à la prévention des risques incendie ;~~
- ~~➤ l'aménagement des accès depuis la RD 12 ;~~
- ~~➤ l'extension du réseau d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.~~

~~Par ailleurs, en raison de la qualité et de la sensibilité des paysages et du site, les terrains pour être constructibles doivent avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

**Un secteur ND correspondant à une zone naturelle qu'il convient de protéger de façon absolue en raison de la qualité du site et des paysages.**

Un secteur « **Ns** » compris dans le périmètre du secteur sauvegardé ;

Un secteur « **Nt** » où les activités touristiques, de loisirs et de plein air, ainsi que les constructions légères et les hébergements hôteliers de plein air sont autorisées, le caractère naturel devant être préservé.

- Celui-ci est également divisé en deux sous-secteurs :
  - **Nt1** où seules les constructions liées à l'accueil et aux équipements de loisirs sont autorisées,
  - **Nt2** destiné à recevoir notamment les constructions et les habitations légères de loisirs, les caravanes ainsi que les installations et équipements nécessaires à leurs fonctionnements.

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



Dans l'ensemble de la zone N, 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

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. Certains ouvrages (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie) sont admis en zone inondable s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantés 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.

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

- **il conviendra, pour chaque zone de risque, de se reporter aux prescriptions réglementaires détaillées dans le titre 1 « REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales » du présent règlement.**
- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les côtes 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 côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

## Article N 1 - Occupations et utilisations 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 ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. 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 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement ;
- Dans la zone relative à la protection du tunnel telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6 tous travaux sont interdits ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée ;
- 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 autres que ceux visés à l'article N 2 ;
- Les extensions de constructions existantes autres que celles définies à l'article N 2 ;
- Les habitations autres que celles définies à l'article N 2 ;
- Les hébergements hôteliers autres que ceux définis à l'article N 2 ;
- Les bureaux autres que ceux définis à l'article N 2 ;
- Les commerces autres que ceux définis à l'article N 2 ;
- Les activités industrielles et artisanales, l'ouverture et l'exploitation de carrières ;



- Les exploitations agricoles.

**2) Dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme, telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6 :**

- 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 ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. 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 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts, aires de stockage et dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement ;
- Toutes constructions nouvelles induisant la production d'eaux usées ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs,
- L'aménagement d'aires destinées aux gens du voyage ;
- 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 de cimetière ;
- Les hangars agricoles ;
- L'affouillement des sols dont la profondeur excède 2 mètre ou la superficie 100 m<sup>2</sup>.

**3) Dans les zones relatives au risque incendie (rouge), telles que définies sur le document graphique du règlement n° 5/6 :**

- Toute construction ou installations autres que celles nécessaires à la protection incendie.

**4) ~~Dans le secteur NI :~~**

~~\*Toutes occupations et utilisations des sols autres que celles visées à l'article NI 2. (\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)~~

**Dans le secteur ND :**

- Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article ND2 ;
- Les lotissements et toutes divisions parcellaires en vue de la construction ainsi que les Zones d'Aménagement Concertées ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ;
- L'ouverture et l'aménagement de terrain de camping et de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes d'une durée supérieure à 3 mois ;
- Les divers modes d'utilisation du sol soumis à autorisation ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**5) Dans le secteur Ns :**



- Toutes constructions nouvelles, hormis les extensions de constructions existantes admises à l'article Ns 2.

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

### En plus des interdictions visées aux paragraphes 1) et 5) :

- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol INTERDITES à l'article 1 du titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

### 1) En règle générale :

- Les infrastructures des dessertes pour les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les ouvrages de rétention hydraulique ;
- 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, sont exonérés en tant que de besoin des règles des articles 5 à 14 ;
- La reconstruction des bâtiments sinistrés ayant fait l'objet d'une autorisation et existants à la date d'approbation du PLU 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.
- La réhabilitation des Mazets existants, sans changement de destination et sans que cela puisse s'accompagner d'extension ;
- L'entretien, la réhabilitation ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions limitées ne sont autorisées que pour la création d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 10% de la surface de plancher existante (en une seule fois) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- 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, sous réserve qu'ils soient nécessaires aux aménagements touristiques et de loisirs ;
- 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 le secteur Na

- La réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour l'activité touristique ou l'hébergement hôtelier de plein air sous réserve qu'elle soit intégrée au corps du bâtiment principal et située dans son ombre hydraulique :
  - o Si ils ont pour objet de réduire la vulnérabilité desdites constructions,
  - o Si la construction comprend un niveau refuge de capacité suffisante, situé au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), **accessible directement** aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours,
  - o 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.
- La création ou l'extension limitée d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif ou de



loisir sous réserve que leur importance, leur implantation ou leur destination n'aggrave pas le risque d'inondation ou le risque encouru pour les personnes accueillies ;

### 3) Dans le secteur Nas

- La création ou l'extension limitée d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif sous réserve que leur importance, leur implantation ou leur destination n'aggrave pas le risque d'inondation ou le risque encouru pour les personnes accueillies.

### 4) Dans le secteur Nh

- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que leur changement de destination, dans leur volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment principal, dans la limite de 10% de la surface de plancher ou de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser dans tous les cas 80 m<sup>2</sup> ;
- La construction de piscines et de locaux techniques associés ;

Ces constructions ne sont admises qu'à condition d'une bonne intégration dans l'environnement.

### 5) ~~\*Dans le secteur NI :~~ (*\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008*)

~~Seuls sont admis les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public et les constructions, aménagements, installations et travaux liés à de l'hébergement touristique sous forme d'habitations légères de loisirs, et ce à condition :~~

- ~~— que les habitations légères de loisirs n'excèdent pas 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;~~
- ~~— d'assurer la stricte prévention des risques d'incendie et notamment le débroussaillage préalable de l'ensemble de la zone ;~~

~~**Rappel :** le défrichement préalable des parcelles est soumis à déclaration préalable et autorisation au titre notamment de l'article 311-1 du Code Forestier.~~

- ~~— d'une bonne intégration dans l'environnement ;~~
- ~~— de la réalisation préalable des travaux et équipements prévues par l'orientation d'aménagement applicable à ce secteur, notamment :~~
  - ~~➤ les équipements et travaux nécessaires à la prévention des risques incendie ;~~
  - ~~➤ l'aménagement des accès depuis la RD 12 ;~~
  - ~~➤ le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité **et d'assainissement.**~~

~~(*\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008*)~~

### Dans le secteur ND :

- Les travaux ayant pour objet l'entretien, la restauration ou l'extension des bâtiments existants sous réserve que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal, et dans les limites de 50% de la Surface de plancher existante et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris) pour les habitations existantes ;

### 6) Dans le secteur Ns :

La réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage public sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### 7) Dans le secteur Nt

En Nt1



- Les constructions et installations à usage de logement de fonction si elles sont liées à l'exploitation, au gardiennage ou à la surveillance des occupations admises dans le secteur et d'être intégrées au volume du bâtiment d'accueil et lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les constructions et installations à usage de salle d'animation si elles sont liées au fonctionnement des activités autorisées lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les travaux ayant pour objet, l'entretien, la restauration ou l'extension des bâtiments existants sous réserve :
  - o Qu'ils soient liés au fonctionnement des activités autorisées ;
  - o Que les extensions soient intégrées au corps du bâtiment principal dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant compris) ;
  - o D'être raccordés aux différents réseaux existants (eau, assainissement, électricité...) ;
  - o De ne pas porter atteinte au caractère naturel du secteur.

#### En Nt2

- Les constructions à usage commercial si elles sont liées au fonctionnement des activités autorisées dans la zone (restauration, alimentation ...) et lorsqu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de camping et de caravanage lorsqu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du secteur ;
- Les hébergements hôteliers de plein air lorsqu'ils ne compromettent pas le caractère naturel du secteur. Le nombre maximal des habitations destinées à l'hébergement léger de plein air est fixé à 120.

#### **8) Dans les zones de risques d'inondation définis sur les documents graphiques :**

##### **En plus des occupations et utilisations du sol autorisées au paragraphe 1), hormis les constructions visées aux paragraphes 2) et 3) :**

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie, ...) 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 d'une bonne intégration dans l'environnement et que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- Dans les zones soumises aux risques d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies dans le titre 1 « **REGLES D'URBANISME DU PPRI MOYEN VIDOURLE : dispositions générales** » du présent règlement.

## **Article N 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.

Les accès directs sur la RD 22 sont interdits. Les accès directs sur la RD12 et la RD 222 sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

#### **Dans le secteur ND :**

Sans objet.



## Voiries

### 1) En règle générale

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.

Les parties terminales des voies en impasse doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

### 2) ~~\*Dans le secteur NI, en plus des dispositions prévues au paragraphe 1) précédent :~~

~~La voie principale interne à la zone NI qui assure l'accès à la voie publique ne doit pas avoir une largeur inférieure à 5,00 mètres.~~

~~Les parties terminales des voies en impasse doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

### Dans le secteur ND :

Sans Objet.

### 3) Dans le secteur Nt, en plus des dispositions prévues au paragraphe 1) précédent :

Une largeur minimale de 2,80 mètres est requise pour la desserte des emplacements. Les voies principales liées à la desserte du site ou l'accès sur la voie publique ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 5,00 mètres, à l'exception du franchissement de la voie verte par un pont dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3,00 mètres.

Les parties terminales des voies en impasse doivent être aménagées pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## Article N 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.

De plus, dans le secteur compris dans la zone relative à la protection rapprochée du champ captant de Saint-Laze, au titre de l'article R.123-11-b du CU, telle que définie sur le document graphique du règlement n°5/6, les puits et forages seront conçus de manière à prévenir tout risque d'entrée d'eaux de surface.

### Dans le secteur ND :

Sans Objet.

## 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 lorsque celui-ci existe.

**Il est obligatoire dans les secteurs Na, Nas, \*NI et Nt. (\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)**

En l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.



**Dans le secteur ND :**

Sans Objet.

**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).

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

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.

**Dans le secteur ND :**

Sans Objet.

**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 et consoles n'est autorisée que sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

**Dans le secteur ND :**

Sans Objet.

**Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

**1) En règle générale**

Sans objet.

**2) ~~\*Dans le secteur NI :~~**

~~En raison de la qualité et de la sensibilité des paysages et du site, les terrains pour être constructibles doivent avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.~~

~~En cas de division parcellaire, chaque partie de terrain détachée doit respecter les règles de superficie minimale.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

**Dans le secteur ND :**

Sans Objet.

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

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

**1) En règle générale**

Les constructions ne doivent pas s'implanter à moins de 5,00 mètres des voies et emprises publiques sauf



les installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public qui sont libre d'implantation.

Toutefois, hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 12 et de la RD22.

## 2) Dans le secteur N t :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 20,00 mètres de l'emprise de la RD12.

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 3,00 mètres de l'emprise de la voie verte.

## 3) Dans le secteur ND :

Sans Objet.

# Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

## 1) En règle générale

Sans objet.

## 2) Dans le secteur Nh

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 3) ~~\*Dans le secteur NI-~~

~~Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

## Dans le secteur ND :

Sans Objet.

## 4) Dans le secteur Nt :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4,00 mètres.

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

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

## 1) En règle générale

Sans objet.

## 2) ~~\*Dans le secteur NI~~

~~En raison de la valeur paysagère du site, les constructions (les Habitations légères de Loisirs et leurs~~



~~installations liées) sur une même propriété devront être implantées de manière contiguë, hormis les annexes qui pourront être implantées de manière non contiguë. Ces dernières doivent s'implanter à une distance minimale de 6,00 mètres des habitations légères de loisirs. Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

**Dans le secteur ND :**

Sans Objet.

**3) Dans le secteur Nh**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6,00 mètres les unes par rapport aux autres. Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

## Article N 9 – Emprise au sol

**1) En règle générale**

Sans objet.

**~~2) \*Dans les secteurs NI :~~**

~~L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la parcelle bâtie.~~

~~Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

**Dans le secteur ND :**

Sans Objet.

**3) Dans les secteurs Nt :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la parcelle bâtie.

Les règles d'emprise au sol définies par le règlement ne s'applique pas aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif (WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation, station de relevage, abribus, pylônes ...).

## Article N 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 7 mètres à l'aplomb du faîtage.

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

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

**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 Nh :**

**Outre la règle générale visée au paragraphe 1) précédent :**

Dans le cas de constructions existantes dont la hauteur initiale dépasse 9 mètres, les aménagements et extensions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

**3) \*Dans le secteur NI :**



~~Les constructions (Habitations Légères de Loisirs et installations liées, annexes) ne doivent pas excéder 3,60 mètres de hauteur.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

**Dans le secteur ND :**

Sans Objet.

**4) Dans le secteur Nt :**

Les constructions ne doivent pas excéder 9 mètres de hauteur.

Les constructions d'hébergement hôtelier ne doivent pas excéder 3,60 mètres de hauteur.

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

Compte tenu du caractère naturel de la zone, les constructions ne doivent pas porter atteinte par leurs aspects, leur architecture et leurs volumes, au caractère des paysages naturels avoisinants.

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes ...). Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique ...) n'est autorisé en saillie de façade sur voie.

Les ouvrages de rétention hydraulique doivent présenter un caractère paysager permettant leur intégration dans le paysage, et, dès lors qu'ils sont étanches, être aménagés avec des dispositifs permettant leur végétalisation et assurant un aspect naturel.

### 1) En règle générale

#### Les toitures

La pente des toitures ne doit pas excéder 33 %.

Les toitures terrasses sont proscrites.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

#### Les clôtures

Les clôtures en pierres sèches existantes sur rue ou en limite séparative doivent être conservées et restaurées. Elles doivent comporter des dispositifs à claire-voie et ne pas excéder 2,00 mètres de hauteur. Dans le secteur Na, elles ne sont pas limitées en hauteur.

L'élément constitutif de l'effet claire-voie (grilles, grillages,...) peut surmonter un mur bahut dans la mesure où ce dernier ne dépasse pas 0,80 mètres de hauteur.

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

Les clôtures en éléments de béton moulé et en PVC sont interdites. L'utilisation de matériaux obstruant les claires voie est proscrite. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits sur les deux faces, en harmonie avec la couleur de la façade.

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

#### Façades

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes...).

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique...) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment)
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies



- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille...)

## 2) \*En secteur NI

### En plus des prescriptions visées au paragraphe 1) :

~~Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel du site. Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (relief, paysages, perspectives ...). Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.~~

~~Les couleurs des différentes constructions, y compris les accessoires, doivent être en relation avec les couleurs dominantes sur le site.~~

~~Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect naturel. Les éléments extérieurs de la construction (façades) doivent être en bois (style chalet). Les annexes doivent emprunter aux constructions principales (HLL) leur simplicité, leur couleur et être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux.~~

~~Les aménagements ou rénovations de constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre aux bâtiments leur caractère d'origine.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

### Dans le secteur ND :

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie avec celles existantes.

## 3) En secteur Nt

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère naturel du site.

### Façades

Elles doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes (matériaux, teintes...) et être revêtue d'un enduit de ton clair.

Aucun élément technique (climatiseur, antenne parabolique...) n'est admis en saillie de la façade donnant sur voie.

Ces derniers doivent être soit :

- Apposés sur une façade peu perceptible (arrière d'un bâtiment)
- Apposés en toiture, à condition de n'être pas ou peu perceptible depuis les voies
- Encastrés dans la façade et dissimulés par un élément architectural (grille...)

### Toitures

Les toitures des constructions à usage commercial, de bureaux ou de services doivent être à une ou plusieurs pentes et couvertes de tuiles cana. La pente des toits doit être de 20%. Les locaux techniques et tout appendice prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Seuls les bâtiments liés à la restauration seront couverts d'une charpente en bois apparente et non couverte.

### Clôtures

Elles doivent être réalisées selon les dispositifs suivants :

- Soit en dispositifs à claire-voie de 2 mètres de hauteur maximum,  
Dans ce cas, les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, claustra...) peuvent éventuellement surmonter un mur bahut de 0,80 mètres de hauteur maximum (la hauteur totale restant inférieure à 2 mètres).
- Les clôtures ou tout dispositif de séparation interne à l'opération devront permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.



#### 4) Dans le secteur Ns :

##### **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 soupirax 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 décroûtage**



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 Sienne, 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<sup>ème</sup> 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.

### **Equipements 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 - Arêtières**

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

Pour les faîtages et arêtières, 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 "mammouth", "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 encadrées 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.

## Article N 12 - Aires de stationnement

### 1) En règle générale

Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées au regard de la destination des constructions et installations autorisées. Elles doivent être réalisées en dehors du domaine public.

### 2) Dans le secteur Nt

#### En Nt1

- Des places de stationnement de longue durée à l'air libre doivent être réservées aux usagers et aux campings car.

#### En Nt2

- Deux places de stationnement par emplacement d'habitation destiné à l'hébergement léger de plein air ;
- 1 place pour 30 m2 de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, service et logement de fonction.

### 3) Dans le secteur Ns

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.

### 4) Dans le secteur ND :

Sans Objet.

### 5) Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble :

**En plus des prescriptions définies au 1) les aires de stationnement doivent :**

- Privilégier les surfaces enherbées, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs permettant à l'herbe de pousser,
- Privilégier un revêtement drainant, l'emploi de surfaces végétalisées,
- Réaliser le marquage des places grâce à des pavés,
- Privilégier les plantations d'arbres de haute tige et d'essences locales afin de masquer les véhicules



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

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.

### 1) En règle générale

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

Dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

### 2) \*Dans le secteur NI

~~En plus des dispositions visées au paragraphe 1) :~~

~~70% de la surface des parcelles bâties devra être affectée aux espaces verts. Par ailleurs, le débroussaillage préalable est obligatoire. Il sera réalisé sur l'ensemble de la zone, conjointement pour l'ensemble des parcelles.~~

~~Les habitations légères de loisirs et leurs annexes situées en périphérie de la zone doivent être masquées par des végétaux et non visibles depuis l'extérieur de la zone.~~

~~**Rappel** : le défrichement préalable des parcelles est soumis à déclaration préalable et autorisation au titre notamment de l'article du Code Forestier.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

### Dans le secteur ND :

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

### 3) Dans le secteur Nt

#### En Nt1

30% de la surface des parcelles bâties devra être affectée aux espaces verts

Les parcs de stationnement devront être ombragés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements

#### En Nt2

30% de la surface des parcelles bâties devra être affectée aux espaces verts

Les allées et les emplacements doivent faire l'objet de plantations.

Les habitations d'hébergement léger de plein air situées en périphérie de terrain doivent être masquées par des végétaux.

## Article N 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

### 1) En règle générale

Sans objet.

### 2) \*Dans le secteur NI

~~Le COS est limité à 0,10.~~

*(\*Suppression en application de la décision n°0801455 du Tribunal Administratif de Nîmes en date 21 novembre 2008)*

### Dans le secteur ND :

Sans Objet.

### 3) Dans le secteur Nt



En Nt1

Le COS est limité à 0,30.

En Nt2

Le COS est limité à 0,30.

Le nombre maximal des habitations destinées à l'hébergement léger de plein air est fixé à 120.



## 4. ANNEXES



## **4.1. Nuancier Enduits et Badigeons, Menuiseries et Ferronneries (secteur sauvegardé)**

---



## 4.2. Assainissement des eaux pluviales : prescriptions générales

---

Les prescriptions concernent l'ensemble des secteurs à urbaniser. Nous distinguerons toutefois les zones d'aménagements d'ensemble des habitations individuelles.

Ces prescriptions devront permettre de maîtriser les eaux de ruissellement dans ces secteurs, tout en respectant le fonctionnement hydraulique initial.

### Prescriptions relatives aux zones faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble

- ❖ pour les zones ou secteurs d'ensemble à aménager, de superficie supérieure à 1 ha (faisant l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau) : création d'un volume de rétention équivalent à 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé minimum, augmenté, dans le cas de cuvette, de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet ; en cas d'évolution des règles préconisées par la DISE, le dossier devra être conforme aux nouvelles mesures ;
- ❖ le débit centennal généré par le projet après compensation devra être inférieur au débit centennal initial avant aménagement, les calculs devront tenir compte de la diminution du temps de réponse de la zone aménagée liée à la création de nouveaux ouvrages hydrauliques canalisant les écoulements, l'aménageur devra ainsi mettre en oeuvre le volume nécessaire (minimum de 100 l/m<sup>2</sup>) afin d'aboutir à cet objectif ;
- ❖ les volumes de rétention seront constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés paysagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 2H/1V minimal) ;
- ❖ les volumes de rétention pourront être mis en oeuvre sous forme de noue, dans la mesure où le **dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse** pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordement, en cas de remplissage total de la noue ;
- ❖ les dispositifs de rétention seront régulés par un orifice d'ajutage permettant de restituer, lorsque le bassin est plein, un débit de fuite suffisamment faible afin de représenter les caractéristiques du sol initial et adapté à la capacité du réseau aval, toutefois le débit de fuite sera calculé afin de permettre la vidange du bassin en moins de 24 heures ;
- ❖ les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir de crues exceptionnelles, dimensionné pour le crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire, ou vers un espace naturel, en aucun cas le déversoir ne serait être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- ❖ afin de jouer pleinement leur rôle de compensation à l'imperméabilisation, les dispositifs de rétention seront exclusivement alimentés par la superficie de la zone aménagée, **les écoulements extérieurs qui seraient interceptés ne devront pas transiter par le biais de ces bassins** ; toutefois dans le cas d'un bassin versant urbanisé intercepté, les eaux extérieures pourront transiter dans ce bassin de rétention, dans la mesure où le volume de rétention permet une décantation et un abattement significatif de la pollution des eaux pluviales interceptées ;
- ❖ les réseaux relatifs aux nouvelles zones urbaines seront dimensionnés pour une occurrence de 10 ans **minimale** ;
- ❖ les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un évènement pluvieux exceptionnel ;
- ❖ les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales, ils seront conçus, en outre, de manière à optimiser la



décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique, ils seront ainsi munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonide, conformément au schéma type joint ci-après ;

- ❖ les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les **fossés enherbés** afin de collecter les ruissellements interceptés ;
- ❖ dans le cas où la canalisation des ruissellements interceptés engendre une augmentation des débits de pointe, il conviendra de compenser cet effet canalisation à l'aide de volume de rétention, indépendamment de l'augmentation de surfaces imperméabilisées. Ainsi, les bassins de rétention destinés à compenser l'effet canalisation seront uniquement alimentés par les écoulements extérieurs ;
- ❖ les bassins de rétention destinés à compenser l'effet canalisation seront positionnés dans le prolongement des collecteurs créés, leurs ouvrages d'entrée seront munis de blocs d'enrochements afin de briser les vitesses engendrées dans les ouvrages de collecte ;
- ❖ les bassins de rétention destinés à compenser l'effet canalisation, induit uniquement par la création d'ouvrages sur les écoulements extérieurs, pourront être décalés du projet d'aménagement sur une parcelle mieux adaptée à la création d'un volume de rétention. Cependant plus le linéaire d'ouvrage de canalisation des écoulements seront long, plus le bassin de rétention sera volumineux.

Il s'agit des prescriptions générales, chaque ouvrage doit être dimensionné à l'aide d'une étude hydraulique spécifique, ou dans le cadre du dossier Loi sur l'eau relatif à chaque aménagement.

## Prescriptions relatives aux maisons individuelles (non intégrées dans une zone faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble)

- ❖ pour les maisons individuelles ne s'intégrant pas à un plan ou zone d'aménagement d'ensemble, soumis à la loi sur l'eau (supérieure à 1 ha), il s'agit de limiter le coefficient d'imperméabilisation des sols. Des dispositifs très simples et peu onéreux pourront être mis en place à la parcelle (récupération d'eau des toitures dans citernes, tranchées drainantes autour des habitations,...) sur la base minimale de 50 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé pour les parcelles d'habitations de moins de 1 500 m<sup>2</sup> et 100 l/m<sup>2</sup> pour les autres parcelles ; ces **dispositifs sont imposés pour les secteurs où ils convient de limiter ou compenser largement les augmentations de surfaces imperméabilisées (définis dans la carte de zonage pluvial) ainsi que pour tous les secteurs où la surface des terrains est réglementée à l'article 5 et suggérés pour l'ensemble des autres secteurs.**



## 4.3. Assainissement des eaux usées : prescriptions générales

Les secteurs déjà desservis par des réseaux d'assainissement collectifs ou facilement raccordables sans difficultés particulières sont classés en assainissement collectif.

**La volonté de la commune est d'urbaniser quatre nouvelles zones**, à l'Est et à l'Ouest du village. De part leur proximité vis-à-vis du réseau d'assainissement et d'un avantage technico-économique indéniable, il est proposé de classer ces quatre zones d'étude en assainissement collectif :

- Bois du Roi ;
- Massanas ;
- Les Hauts de Saint-Laze ;
- ZAC de Corata.

**Les zones suivantes devront rester en assainissement autonome :**

- Les Mauvalats ;
- La Violette ;
- Mas de Nazon – La Plaine ;
- « Le Fossa » ;
- Mas de Cazalet ;
- Lieu dit « Mas de Gascuel » ;
- La Cruzade ;
- Les Roquets ;
- Les Peupliers ;
- Le Mas Rouge ;
- Le Château Puech Bouquet.

**Le reste de la commune, en zone non urbaine, est classé en assainissement non collectif.**

### Assainissement collectif

Le règlement d'assainissement du SIVU d'Assainissement Sommières Villevieille doit être respecté.

### Assainissement autonome

#### Habitations raccordables à terme

L'article L.1331-1 du Code de la santé publique rend obligatoire le raccordement des habitations aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques dans un délai de deux ans après leur mise en service.

Les travaux de raccordement, y compris ceux concernant le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires. Si l'obligation de raccordement n'est pas respectée dans le délai imparti, il peut, après mise en demeure, être procédé d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables (articles L.1331-6 et L.1331-8 du Code la santé publique).



### **Instruction des projets**

La loi sur l'eau précise : « le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant [...] leur assainissement [...] ».

La construction d'un dispositif d'assainissement autonome doit être autorisée et contrôlée par le SPANC de la Communauté de Communes du Pays de Sommières. L'arrêté préfectoral n°20 05-0071 définit la composition du dossier de demande d'autorisation devant être déposé par le pétitionnaire en mairie.

Tout projet fera l'objet de deux visites de terrain :

- une visite préalable qui a pour but d'autoriser la réalisation du dispositif,
- un contrôle de la réalisation des travaux, qui intervient avant recouvrement des ouvrages par de la terre végétale.

Un certificat de conformité sera délivré au pétitionnaire par le SPANC suite au contrôle de la réalisation des travaux.

### **Accès aux propriétés**

L'article L.1331-11 du Code de la santé publique stipule : « *Les agents du service d'assainissement ont accès aux propriétés privées pour [...] assurer le contrôle des installations d'assainissement non collectif et leur entretien si la commune a décidé sa prise en charge par le service.* »

La visite de contrôle est précédée d'un avis préalable de visite notifié aux intéressés dans un délai raisonnable. Les observations réalisées au cours de la visite sont consignées dans un rapport de visite dont une copie doit être adressées aux propriétaires des ouvrages et, le cas échéant, à l'occupant des lieux.



## 4.4. Extraits du Code de l'Urbanisme

---

### Article R.111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R.111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R.111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Article R.111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.



**Article R.111-15 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

**Article R.111-21 :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## 4.5. Extraits du code civil

---

### Article 640 :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

### Article 641 :

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

### Article 676 :

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

### Article 677 :

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

### Article 678 :

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue, ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.



**Article 679 :**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**Article 680 :**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

**Article 682 :**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.



## 4.6. Glossaire

---

### ACCES PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Une baie principale est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement

- Les « jours de souffrance » au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage)
- Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagements)

### BANDEAU

Bande saillante, unie ou moulurée, régnant sur le pourtour d'un bâtiment. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages ; ils ont également une fonction de protection contre le ruissellement des eaux. Les bandeaux anciens étaient constitués soit d'une assise en pierre en saillie, soit en mortier de plâtre et de chaux tiré au calibre.

### CHAINES

Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment : ceinturant les murs, le chaînage les solidarise, et s'oppose à la dislocation du bâtiment.



## COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

**Le coefficient d'occupation du sol** qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à



l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

## **SURFACE DE PLANCHER**

### Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme

Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

**La surface de plancher** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**La surface de plancher** de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Nota** : les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère : hauteur (notamment inférieure à 1,80 mètre sous plafond ou toiture) ; accessibilité (limitée par l'encombrement de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies, caves individuelles sans ouvertures extérieures...)

## **CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE**

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

## **CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU**

Suivant la définition portée à l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

- Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion
- Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.



## CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT PUBLIC

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

## CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

## CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE INDUSTRIELLE

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

## CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITE ARTISANALE

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

## CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES TERTIAIRES

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

## CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

## CONSTRUCTION A USAGE DE SERVICE

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.

## CONSTRUCTIONS CONTIGUES

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume

## CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade, et sur laquelle sont souvent établis des chéneaux.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les



constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

- A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

- A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

#### Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée qui lui a été opposé est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'articles L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

#### *Emprise au sol*

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment (surface de plancher).

#### *ESPACES BOISES CLASSES*

##### Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages



d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- Dans les autres communes, au nom de l'État.

## ESPAGNOLETTE

Dispositif ancien de fermeture des croisées et des persiennes, composé d'une ligne pivotante munie d'une poignée basculante, et, à ses extrémités, de crochets, méplats qui pénètrent dans des gâches lardées dans les traverses hautes et basses du dormant de l'huissierie.

### 4.6.1.1.1. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières.

## HAUTEUR

- **La hauteur de façade** mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.
  - Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière
  - Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.
  - Dans le cas de toit à la mansard, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.
  - Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au dessus de ces baies.
- La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.
- Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

## ILOT

En urbanisme, groupe de maisons ceinturé par des rues ; s'applique aussi à tout groupe homogène de constructions, encadré ou non par la voie publique.

## INSTALLATIONS ET TRAVAUX



Il s'agit des installations et travaux énumérés à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou R 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1
- Les affouillement et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carré et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

### LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

### LINTEAU

Elément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture, reportant sa charge vers les jambages, piédroits ou poteaux.

### MENEAU

Montant vertical dormant, en général en maçonnerie, qui divise une baie en plusieurs parties.

### MODENATURE

Proportions et dispositions des moulures et membres d'architecture caractérisant une façade ; l'étude des modénatures permet de différencier les styles et souvent, de dater la construction des bâtiments.

### PIECE PRINCIPALE

Il s'agit de pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambres, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

### PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, par opposition aux murs gouttereaux, situés sous les égouts des pans de toiture.

Pour les immeubles, même à toit plat on a pris l'habitude d'opposer les pignons, qui ont peu d'ouvertures aux façades.

### SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

### SURFACE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

### VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.



## *UNITE FONCIERE*

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.