

SOMMIERES (GARD)
SECTEUR SAUVEGARDE
REGLEMENT
JUILLET 2014



SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 : CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION.....	5
ARTICLE 2 : CLASSIFICATION DES IMMEUBLES.....	5
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES	16
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	17
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS	18
ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE.....	19
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	20
ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	20
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	21
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	22
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	22
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL	23
ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	23
ARTICLE 11 : ASPECT ARCHITECTURAL INTERIEUR ET EXTERIEUR.....	26
A. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	26
B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....	49
C - DEVANTURES COMMERCIALES.....	54
D - ENSEIGNES.....	58
E - LES TERRASSES COMMERCIALES ET L'AMENAGEMENT DES EMPRISES DES COMMERCES SUR LE DOMAINE PUBLIC	59
F - CLÔTURES	60
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	60
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION.....	61
ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	65
ANNEXES	66
ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET ESPACES VERTS.....	68
ANNEXE 2 : NUANCIER ENDUITS ET BADIGEONS, MENUISERIES ET FERRONNERIES.....	70
ANNEXE 3 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	72
ANNEXE 4 : EXTRAITS DU CODE CIVIL	74
ANNEXE 5 : GLOSSAIRE	76

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION

Le règlement s'applique sur la partie du territoire de la ville de Sommières classée « Secteur Sauvegardé » en application de la loi n°62-903 du 04 août 1962, délimité par arrêté pris conjointement par le Ministre d'Etat chargé des Affaires Culturelles et le Ministre de la Construction.

Le territoire concerné défini au plan réglementaire est conforme à la délimitation décrite par l'arrêté interministériel susvisé.

Il est couvert en totalité par une seule zone S, divisée deux secteurs :

- . Un secteur SU à dominante bâtie
- . Un secteur SN à dominante naturelle.

ARTICLE 2 : CLASSIFICATION DES IMMEUBLES

Légende du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur repère graphiquement l'ensemble des immeubles et des espaces libres du Secteur Sauvegardé, selon la légende suivante.

2.1 - IMMEUBLES SOUMIS A LA LEGISLATION RELATIVE AUX MONUMENTS HISTORIQUES

2.1.1 - IMMEUBLES BATIS

Protection en totalité d'une construction, d'un bâtiment, d'un corps de bâtiment

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat noir.

Protection(s) partielle(s) d'une construction, d'un bâtiment (mur, façade, toiture, élément intérieur ou extérieur)

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une étoile noire.

2.1.2 - IMMEUBLES NON BATIS

Espace minéral/jardin protégé au titre des monuments historiques

Représentés respectivement sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat beige ou vert.

Tout projet de modification sur ces éléments doit faire l'objet d'un accord du Ministre de la Culture. Ce dernier doit aussi donner son accord pour les projets de modification d'immeubles adossés à un Monument Historique.

2.2 - IMMEUBLES REGLEMENTES AU TITRE DU PSMV

2.2.2 - IMMEUBLES BATIS

Immeuble ou partie d'immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial

Ces immeubles sont repérés sur le plan de sauvegarde et de mise en valeur selon deux graphismes qui permettent de distinguer deux types (a et b) ;

Type a - Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris foncé.

Cette légende fait référence à des immeubles ou parties d'immeubles présentant un intérêt patrimonial important.

Ils doivent être maintenus tout en pouvant être restaurés et améliorés. Il en est de même des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs appartenant à ces immeubles et parties d'immeubles eux-mêmes, par nature ou par destination, tels que : les structures des planchers, des façades et des murs de refend, les charpentes, les caves, les escaliers, rampes, limons, cheminées, plafonds, vantaux de portes, menuiseries

de fenêtres, lambris, cimaises et tous motifs sculptés et décoratifs. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que les éléments extérieurs.

Les modifications de ces immeubles ou parties d'immeubles sont admises :

. Si elles vont dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur qui peut porter sur les éventuelles stratifications historiques. Elles peuvent être hiérarchisées en fonction de la valeur patrimoniale des différentes strates

. Si elles correspondent à une restauration ou une restitution de l'édifice, selon la période la plus marquante de sa construction

. Si elles consistent à adapter les locaux, afin d'intégrer les normes de confort contemporain, d'accessibilité et de sécurité, sans toutefois désorganiser les belles pièces, remettre en cause la distribution des logements ou les éléments de décors évoqués ci-dessus, et modifier la volumétrie de l'immeuble, sauf s'il s'agit de revenir à un état antérieur plus satisfaisant.

Type b - Dont le réaménagement, pouvant comporter des interventions sur la structure et/ou sur la répartition des volumes intérieurs existants est autorisé sous conditions

Représentés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris moyen.

Cette légende fait référence à des immeubles dont la caractéristique est de présenter un intérêt patrimonial moindre que les précédents pour leurs intérieurs, si ce n'est éventuellement pour leurs distributions et leurs parties communes encore en place (entrées, escaliers, dessertes diverses...).

Cette catégorie regroupe :

. Des immeubles participant au paysage urbain, de facture courante, éléments constitutifs d'un ensemble urbain ou au contraire se singularisant par rapport à celui-ci. C'est ici la valeur d'ensemble qui est mise en avant.

. Des immeubles constituant des témoignages de l'histoire, par les stratifications historiques qu'ils ont subi, mais qui ont fait l'objet d'aménagements ayant fait disparaître les dispositions et/ou éléments de décors présentant un intérêt architectural. Ces modifications ou altérations ne permettent plus de les protéger intégralement (intérieur et extérieur) au titre de leur intérêt architectural.

Ils doivent être conservés. Toutefois, des modifications peuvent être admises conformément aux dispositions du présent règlement, si elles contribuent à une mise en valeur de l'immeuble et/ou de l'ensemble urbain dont il fait partie. Il peut s'agir :

. De modifications du volume extérieur, en s'attachant à conserver les principes d'organisation et de hiérarchisation des constructions sur l'entité parcellaire, c'est-à-dire conserver la volumétrie générale des constructions et l'expression typologique des façades tant en rythmes qu'en matériaux.

. De modifications intérieures, de manière à améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité des locaux, en s'attachant à conserver les principes généraux de distributions horizontales et verticales, et autant que possible les structures anciennes (cages d'escaliers, structure des planchers, des façades et des murs de refend) et les éléments de décor exceptionnels.

Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré, ou démoli

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat gris clair.

Ce sont des immeubles dont les analyses de terrain n'ont pas révélé un intérêt patrimonial. Ils correspondent à :

. Des immeubles récents, ne présentant pas d'intérêt patrimonial.

. Des bâtiments anciens très dénaturés, dont les campagnes de travaux ont fait disparaître les éléments pouvant les rattacher à la catégorie des immeubles protégés, et pour lesquels il est aujourd'hui non réaliste d'envisager un « retour en arrière » (restructurations intérieures lourdes, ravalements de façades et travaux de couverture non respectueux du patrimoine, reprise des percements...).

. Des bâtiments secondaires sans intérêt particulier (dépendances, bâtiment d'activité...).

Ces immeubles peuvent participer néanmoins à la continuité urbaine du bâti.

Ces immeubles ou parties d'immeubles peuvent être :

. Conservés et améliorés.

. Supprimés et remplacés en particulier dans le cas où ils sont en limite de voie ou d'espace public, et assurent une continuité bâtie avec les immeubles voisins.

. Supprimés et non remplacés, en particulier lorsqu'ils sont en cœur d'îlot et que leur suppression contribue à l'aération et à la salubrité du tissu urbain, ou encore en cas d'une opération globale d'aménagement urbain.

Toutefois, s'ils comportent un rez-de-chaussée voûté ancien (cas de la majorité des immeubles de la ville basse), celui-ci doit être conservé et restauré, dans les conditions définies dans le présent règlement.

La démolition d'un immeuble peut exceptionnellement être interdite en cas de découverte d'éléments architecturaux exceptionnels non connus lors de l'établissement du plan.

Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.

Cette légende fait référence à des immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène.

Leur démolition ne peut être suivie de reconstruction, sauf pour les cas définis à l'article 9 .3.

2.2.2 - QUALIFICATION DES ESPACES (IMMEUBLES NON BATIS)

Espace protégé au titre de son intérêt patrimonial

Espace à dominante minérale

Repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées noires épaisses.

Espace à dominante végétale

Repérés sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées vertes épaisses.

Ces espaces correspondent aux cours, espaces libres publics ou jardins majeurs. Ils doivent être maintenus dans leurs dispositions actuelles ou restitués dans des dispositions compatibles avec leur qualité patrimoniale. Cela implique en particulier la conservation, l'amélioration ou la restauration, des sols anciens (dallages ou pavages de pierre), des murs de clôture ou de soutènement, des éléments de décors (fontaines, statues, fabriques...), ainsi que l'entretien ou le remplacement des plantations existantes.

Espace protégé au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie

Espace à dominante minérale

Repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées noires fines.

Espace à dominante végétale

Repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des hachures doubles biaisées vertes fines.

Ces espaces sont aménagés en cours, jardins, espaces libres publics (rues, places, quais...). Ils peuvent avoir subi des altérations et dans ce cas en particulier, être modifiés si leur aspect n'est pas conforme à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Cette légende peut se superposer par ailleurs, à la légende « jaune », correspondant aux bâtiments dont la démolition pourra être imposée. Après suppressions d'un de ces bâtiments, les espaces dégagés devront être mis en valeur, dans les conditions définies dans le règlement, au chapitre traitant des espaces libres.

Espace à requalifier ou à aménager

Repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat jaune pale.

Ces sont les espaces publics ou privés d'importance, nécessitant un travail de requalification ou d'aménagement portant sur le fonctionnement (circulation, partage de l'espace...) et sur l'aspect.

Composition ou ordonnance végétale d'ensemble à préserver, à renforcer, à compléter, à remplacer ou à créer

Repérée sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des alignements d'arbres symbolisés de couleur verte.

Il s'agit d'alignements d'arbres qu'il convient de conserver et d'entretenir, de remplacer ou de créer pour compléter des alignements d'arbres existants ou pour structurer les espaces libres.

Cette légende prévoit la possibilité de déplacer, dans des proportions modestes, ces alignements dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble de replantation.

2.2.3 - CONDITIONS PARTICULIERES DE CONSTRUCTIBILITE

Emprise constructible maximale

Repérée dans le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par une trame de cercles rouges.

L'emprise constructible autorisée est limitée au maximum à la surface indiquée au document graphique.

Elle est modulée par un CES (coefficient d'emprise au sol) et par un nombre de niveaux maximal, portés sur le document graphique.

Dans le cas où cette légende n'est pas mise en œuvre, l'espace doit être traité en continuité de l'espace non bâti dans lequel il s'insère (doubles hachures biaisées noires ou vertes).

2.2.4 - ELEMENTS DE LEGENDE COMPLEMENTAIRES

Emplacement réservé pour voie, passage ou ouvrage public

Repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losanges rouges.

Une liste annexée au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur définit leurs futurs usages et leurs bénéficiaires.

Tracé de principe de passerelle piétonne publique

Repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un tireté noir.

Indique l'emplacement envisageable pour la création d'une passerelle piétonne au sud du Secteur sauvegardé, dans les conditions définies dans le rapport de présentation et le présent règlement.

Zone de protection du tunnel

Repéré sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par des croisillons en losanges bleus.

Indique l'emprise du tunnel de l'ancienne ligne de chemin de fer, dans laquelle tous travaux sont interdits.

ARTICLE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES SOUMISES AUX RISQUES D'INONDATION

3.1 - LES PRINCIPES GENERAUX ET LA DENOMINATION 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 bleue 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 bleue claire 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, le règlement du présent PPR, dans l'emprise du secteur sauvegardé, comprend 5 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 de centre urbain 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 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 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.

3.2 - REGLEMENTS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

3.2.1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBANISEES F-U ET F-Ucu - ALEA 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 m² 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 cote de référence (PHE + 0,30m),
- . 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,
- . 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 planchers calées sous la cote de référence, les matériaux utilisés devront être insensibles 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 m²** 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 cote 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 m²,
- . 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 cote 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 m² de surfaces de planchers 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.

3.2.2 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE : SECTEUR URBANISÉ (MU) - ALEA MODÈRE

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 cote 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.

3.2.3 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE : SECTEUR URBANISÉ (RU) - ALEA RESIDUEL

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 conduirait 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.

3.2.4 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE BLANCHE : SECTEURS DE LA COMMUNE HORS ALEA

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 m² imperméabilisé,

. Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

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 surface de plancher : 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 surface de plancher. On distingue les extensions au sol (créatrices d'emprise et de surfaces de planchers) et les extensions aux étages (créatrices seulement de surfaces de planchers).

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 6m² augmentés de 1 m² 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 1m²), 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, la surface de plancher est définie par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme et par le décret du 29 décembre 2011.

Les surfaces de planchers des bâtiments ou parties de bâtiments destinés exclusivement à l'exploitation forestière ou agricole, d'industrie, à la fonction d'entrepôt, et des 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.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIERES

NOTA : Le présent chapeau est une présentation qui n'a pas une valeur réglementaire.

Le secteur sauvegardé est couvert en totalité par une seule zone S, divisée deux secteurs :

. **Un secteur SU à dominante bâtie**

. **Un secteur SN à dominante naturelle.**

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement, 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 chapitre I « dispositions générales » du présent règlement.

. Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence du Plan de Prévision des Risques inondation.

. Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation et à condition d'assurer la sécurité des installations.

. Les parties sous tension de l'appareillage des matériels électriques « moyenne tension » seront situées au moins au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). A défaut, ils devront être de type « isolation intégrale » et étanche.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - REGLE GENERALE

Sont interdits :

. 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, classifiés selon la légende du Plan de sauvegarde et de mise en valeur.

. Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...). 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 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.

. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 - SECTEUR SU

1.2.1 - REGLES GENERALES

Sont également interdits :

. L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs.

. 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 USA 2.

. Les activités industrielles et entrepôts.

. Les stations de distribution de carburants et les ateliers mécaniques de réparation automobile, les aires de lavage.

1.2.2 - CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS

En bordure des rues Marx Dormoy, Antonin Paris et la place Jean Jaurès, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.3 - SECTEUR SN

Sont également interdits :

- . Toutes constructions nouvelles, hormis les extensions de constructions existantes admises à l'article NS2.
- . 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, tous types de travaux.
- . Les extensions de constructions existantes autres que celles définies à l'article NS 2.
- . Les habitations autres que celles définies à l'article NS 2.
- . Les hébergements hôteliers autres que ceux définis à l'article NS 2.
- . Les bureaux autres que ceux définis à l'article NS 2.
- . Les commerces autres que ceux définis à l'article NS 2.
- . Les activités industrielles et artisanales, l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- . Les exploitations agricoles.

1.4 - SECTEURS DE RISQUES D'INONDATIONS

Dans les secteurs de risques d'inondation définis aux documents graphiques, en plus des interdictions visées aux paragraphes ci-dessus :

Sont également interdites toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'article 3 du chapitre I « dispositions générales » du présent règlement.

Dans les secteurs où la hauteur d'eau a été supérieure ou égale à 0,50 mètres par rapport au terrain naturel, aucune habitation n'est admise en rez-de-chaussée.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

2.1 - REGLE GENERALE

Sont autorisés :

- . La reconstruction des bâtiments sinistrés 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 sous réserve de réduire la vulnérabilité de la construction.
- . Dans les périmètres relatifs à l'assainissement des eaux pluviales, tels que définis sur le document graphique du règlement, les occupations et utilisations des sols doivent respecter le cas échéant les prescriptions générales définies en **annexe n°4.2** du présent règlement.

2.2 - SECTEUR SU

. 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 constructions des cours et courettes, exclusivement dans le cadre de restructuration de tout ou partie d'un îlot.

Sous réserve que les dispositions architecturales le permettent, sont autorisés dans les cours et jardins, à l'extérieur de l'immeuble (voir article 9) :

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

. Dans les parcelles AB 5 et AB 94, comprises entre les rues Eugène Rouché à l'ouest, Gabriel Péri à l'est, la création et 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 par les personnes accueillies.

2.3 - SECTEUR SN

Sont autorisés :

. 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 réhabilitation, l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage public sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

. L'entretien, la réhabilitation ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PSMV. 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 l'emprise au sol existante (en une seule fois) sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

. La réhabilitation des mazets existants, sans changement de destination et sans que cela puisse s'accompagner d'extension.

. 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.

2.4 - SECTEURS DE RISQUES D'INONDATIONS

Dans les secteurs de risques d'inondation ? en plus des occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes ci-dessus :

Sont également interdites toutes occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux prescriptions définies à l'article 3 du chapitre I « dispositions générales » du présent règlement.

ARTICLE 3 - ACCES 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 existants, sur cour ou jardin par portails ou porches dans des bâtiments anciens, peuvent être considérés comme accès pour les éventuelles constructions réalisées en fond de parcelle.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

4.2 - ASSAINISSEMENT

4.2.1 - EAUX USEES

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies en annexe du présent règlement, conformément au zonage d'assainissement défini au document graphique du règlement.

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

4.2.2 - 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, les occupations et utilisations des sols doivent respecter le cas échéant les prescriptions générales définies en annexe du présent règlement.

4.2.3 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

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

Le passage des réseaux en câble torsadé sur les façades n'est admis sur les immeubles existants que l'architecture des façades permet l'insertion discrète et harmonieuse desdits câbles (présence de bandeaux ou corniches).

Les compteurs EDF et GDF doivent être placés à l'intérieur des parties communes des bâtiments, en rez-de-chaussée. En zone inondable, ils sont admis au-dessus de la PHE.

Les postes de transformation et armoires de distribution ne doivent pas être apparents.

Tous les fils courants sur les façades et les toitures, doivent être déposés dès que des travaux d'aménagement de l'immeuble ou des espaces publics sont envisagés.

SECTEUR SN

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

REGARDS SUR RUE : EAU, ELECTRICITE, GAZ, TELEDISTRIBUTION

Lors des travaux de réfection des rues, les regards doivent être supprimés. Dans le cas contraire, ils doivent répondre aux exigences formulées dans l'article 11 du présent règlement.

BORNES A INCENDIE

Elles doivent être implantées de façon à ne pas nuire à la qualité de l'espace public, et dans les conditions définies à l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - SECTEUR SU

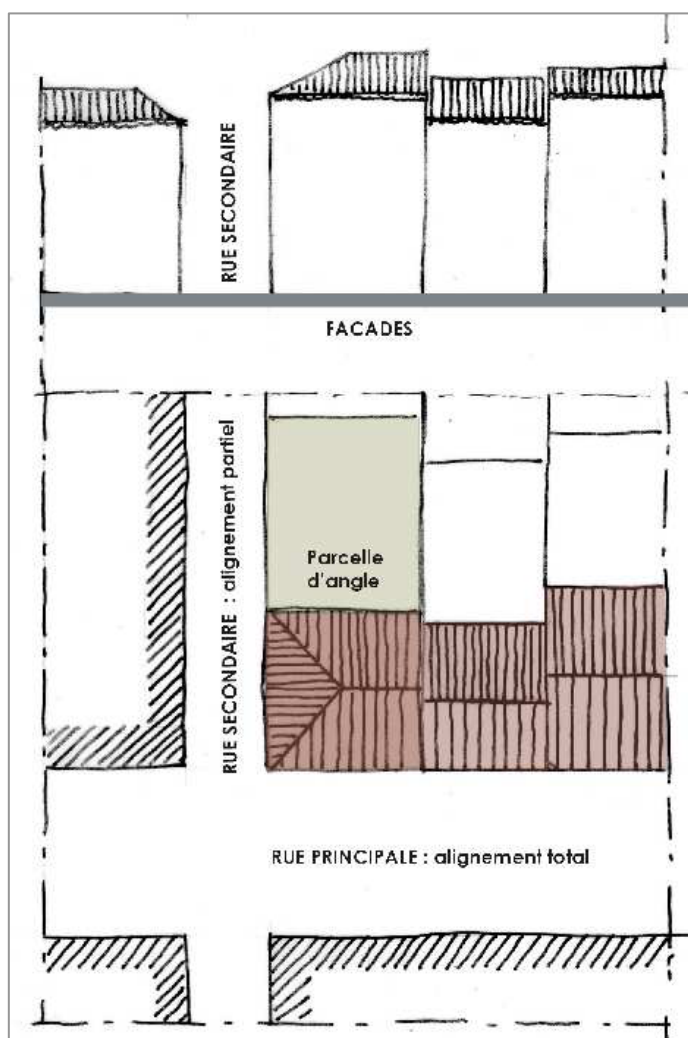
6.1.1 - REGLE GENERALE

La partie verticale de la façade en bordure de voie, doit être implantée à l'alignement existant, sauf si l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale justifie des retraits par rapport à cette limite.

Dans le cas d'une parcelle d'angle (*croquis 1*), l'implantation doit être réalisée en ordre continu sur le côté donnant sur la voie la plus importante soit par sa dimension, soit par son caractère urbain. La façade et la couverture doivent se retourner sur la rue secondaire (croupe), afin d'éviter la création d'un pignon.

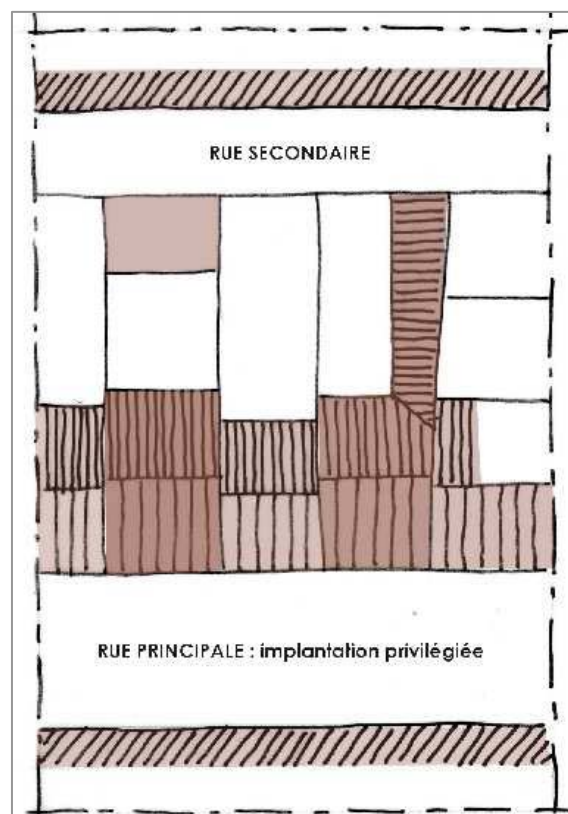
Dans le cas d'une parcelle traversante (*croquis 2*), le bâtiment principal sera implanté au nu de la voie la plus importante, soit par sa dimension, soit par son caractère urbain.

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



Croquis 1

Implantation sur une parcelle d'angle



Croquis 2

Implantation sur une parcelle traversante

Cas particulier : une implantation différente peut être admise pour les piscines et leurs locaux techniques, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

6.1.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE »

La partie verticale de la façade d'une construction à édifier en bordure de voie doit être implantée à la limite de l'emprise constructible maximale, sauf si l'environnement ou l'expression

d'une recherche architecturale justifie des retraits par rapport à cette limite.

6.1.3 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE »

Les encorbellements, marquises, auvents ou balcons doivent être en conformité avec l'article 11 du présent règlement.

6.2 - SECTEUR SN

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.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - SECTEUR SU

7.1.1 - REGLE GENERALE

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur les limites séparatives. Une implantation différente par rapport aux limites séparatives peut être admise, dans la mesure où la construction nouvelle s'insère harmonieusement dans le paysage.

7.1.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE »

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les limites de l'emprise portée au plan. Elles peuvent être implantées en limites séparatives.

7.1.3 - ANNEXES A LA CONSTRUCTION ET AUTRES PETITES CONSTRUCTIONS DEFINIES A L'ARTICLE 9

Les annexes à la construction doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouxter. Pour les autres petites constructions définies à l'article 9, une implantation différente est admise pour les parcelles possédant des espaces libres de taille importante.

L'annexe ou la petite construction

Pour les autres petites constructions définies à l'article 9 doit alors répondre aux exigences suivantes :

- . être implantée sur une limite séparative au moins
- . s'insérer harmonieusement dans le paysage urbain, ou être dissimulée par un mur de clôture.

La somme des longueurs des constructions annexes et autres petites constructions définies à l'article 9 mesurées sur le périmètre de l'unité foncière ne doit pas excéder 10 mètres linéaires au total.

L'implantation n'est pas règlementée 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 (définis à l'article 9 ci-dessous). L'implantation doit prendre en compte les impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques de chaque ouvrage.

7.2 - SECTEUR SN

Sans objet.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1.1 - REGLE GENERALE

Sans objet.

8.1.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE »

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les limites de l'emprise portée sur le document graphique.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - REGLE GENERALE

Sauf cas particuliers définis ci-dessous, les constructions nouvelles doivent avoir pour emprise maximale celle des bâtiments pouvant être démolis (légende « gris clair » du document graphique). Une tolérance d'emprise en épaisseur de 2 mètres maximum peut être admise pour les constructions situées sur des parcelles possédant des espaces libres de taille importante, afin de rendre réalisable un projet spécifique.

9.2 - TERRAIN CONCERNE PAR UNE « EMPRISE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE »

L'emprise définie sur le document graphique peut être construite dans la limite du coefficient d'emprise au sol porté sur le plan.

9.3 - ANNEXES A LA CONSTRUCTION ET AUTRES PETITES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées les annexes à la construction et autres petites constructions suivantes :

. **Les ascenseurs, escaliers de secours et coursives implantés en dehors de l'enveloppe bâtie**, rendus nécessaires par l'application des normes en vigueur, si les dispositions architecturales le permettent.

. **Les petits locaux de service pour les immeubles : locaux poubelles, vélos et poussettes**, dans la mesure où aucune surface à rez-de-chaussée ne peut être trouvée dans le volume existant, et sous réserve de ne pas occulter entièrement les cours exigües. Elles doivent avoir une surface maximale de 20m².

. **Les garages** d'une surface maximale de 20m².

. **Les vérandas ou jardins d'hiver** sous réserve d'être positionnées en façade arrière ou latérale du bâtiment principal. Elles doivent avoir une surface maximum de 20m².

. **Les petits édicules, abritant des services : kiosques, tonnelles, abris de jardins...** sur les aires des stationnements de surface et dans les jardins, nécessaires à leur mise en valeur et à leur gestion, dans la mesure où ils sont intégrés dans un aménagement d'ensemble et constituent des éléments de composition de ces espaces. Ils doivent avoir une surface maximum de 9m².

. **Les petits équipements d'infrastructure liés aux activités** exercées sur l'espace public : les postes d'eau, d'électricité...

. **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, ...).

. **Les piscines et locaux techniques** nécessaires à leur fonctionnement.

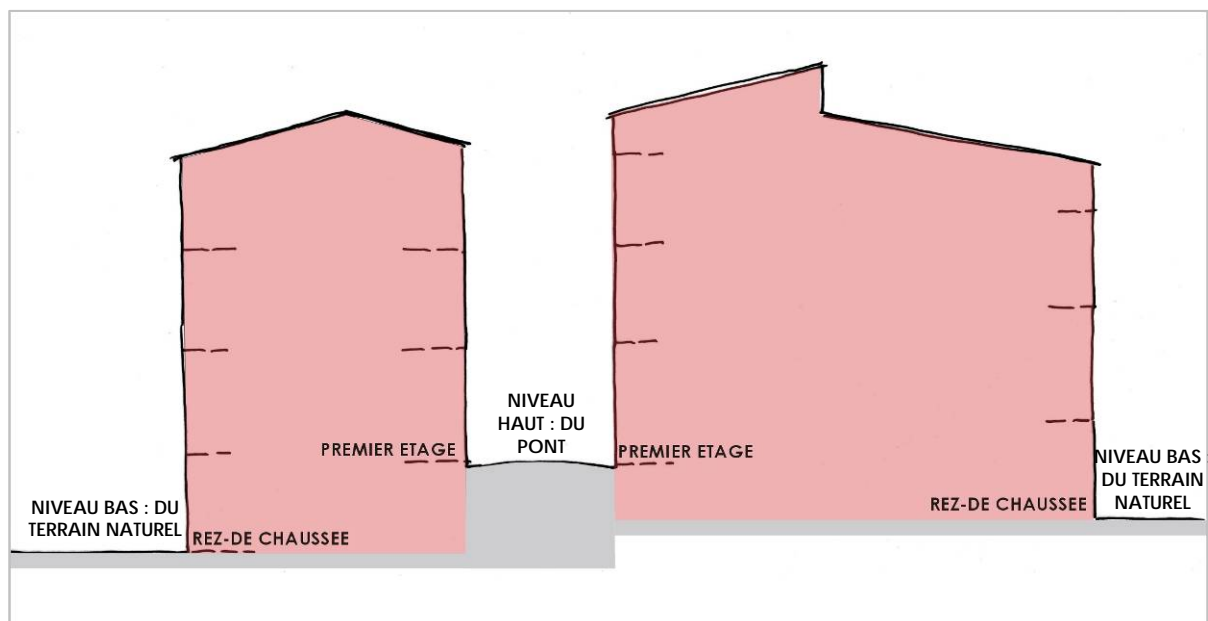
Emplacement d'un immeuble ayant fait l'objet d'une démolition au titre de la légende : « immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées »

Seuls sont admis les ascenseurs, escaliers de secours et coursives implantés en dehors de l'enveloppe bâtie, rendus nécessaires par l'application des normes en vigueur, si les dispositions architecturales le permettent.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - DEFINITION DU REZ-DE-CHAUSSEE

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.



10.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

La hauteur de ces constructions ne peut-être modifiée sauf :

- . S'il s'agit de rétablir la toiture suivant son volume d'origine.
- . S'il figure sur le document graphique une indication de modification portant sur le volume de toiture. Dans ce cas, la hauteur de la construction doit être modifiée conformément aux prescriptions définies dans la liste des prescriptions particulières annexée au règlement.

10-3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

10.3.1 - HAUTEUR ABSOLUE DES CONSTRUCTIONS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

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

Elle ne doit pas excéder :

- . 15 mètres en secteur SU
- . 7 mètres en secteur SN

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.

Terrain concerné par une « Emprise constructible maximale »

La hauteur maximale du bâtiment doit correspondre à la hauteur définie par le nombre de niveaux indiqué au document graphique, sur la base d'un rez-de-chaussée de 4 mètres et d'étages de 3 mètres de hauteur, comptés de la dalle inférieure à la dalle supérieure du niveau considéré.

10.3.2 - HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS DONNANT SUR L'ESPACE PUBLIC

La hauteur relative des constructions est conditionnée par celle des constructions mitoyennes ou limitrophes. Doivent être 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.

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

Construction nouvelle s'inscrivant dans un alignement homogène

Le niveau de l'égout (partie basse de la couverture supportant la gouttière) doit être :

- . soit aligné avec celui des constructions limitrophes, si les lignes d'égouts sont au même niveau
- . soit établi entre les deux, ou aligné 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.

10.3.3 - HAUTEUR RELATIVE DES CONSTRUCTIONS EN INTERIEUR DE PARCELLES

En intérieur de parcelle, la hauteur des constructions doit être définie de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles donnant sur les voies ou les espaces publics principaux.

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

10.3.4 – HAUTEUR DES ANNEXES A LA CONSTRUCTION ET AUTRES PETITES CONSTRUCTIONS DEFINIES A L'ARTICLE 9.3

Leur hauteur totale maximale ne doit pas excéder 3,50 mètres sauf pour :

. **Les ascenseurs et escaliers de secours** dont la hauteur doit être en relation avec le nombre de niveaux desservis.

. **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, ...) dont la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE 11 : ASPECT ARCHITECTURAL INTERIEUR ET EXTERIEUR

A. LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11A.1 - INTERVENTIONS A L'INTERIEUR DES IMMEUBLES

Les interventions sur les intérieurs des immeubles concernent les immeubles répertoriées sous les deux légendes suivantes

. Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial

. de type A

. de type B

Pour ces immeubles, tous les éléments anciens qualitatifs ou assurant la cohérence architecturale, ornementale et historique de l'immeuble tels que les menuiseries (détails ou ensembles), les escaliers, les plafonds décorés, les caves voûtées, le traitement de surfaces des murs, les vestiges de baies et tous autres fragments connus ou découverts doivent être maintenus et restaurés lors de campagnes de travaux.

Est également concerné le rez-de-chaussée voûté ancien constituant le soubassement des immeubles répertoriés sous la légende : « Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli ».

11A.2. - PROTECTION ET RESTAURATION DES STRUCTURES INTERIEURES DES IMMEUBLES

11A.2.1 - PRINCIPES GENERAUX

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A

Les structures anciennes constituant le gros œuvre du bâtiment doivent être conservées et restaurées.

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type B

Les structures anciennes constituant le gros œuvre peuvent être partiellement modifiées. Toutefois, la conservation des niveaux de planchers existants peut être imposée.

11A.2.2 - STRUCTURES SUPPORTANT DES ELEMENTS DE DECORS OU DES ESCALIERS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les structures anciennes (planchers, murs porteurs, cloisons) supportant des éléments de décors ou des escaliers anciens doivent être restaurées. Dans le cas de dégradations très avancées, elles peuvent être reconstituées.

Lors de reconstitutions ou de modifications des structures anciennes, l'utilisation de matériaux et de techniques contemporains compatibles avec les structures anciennes est possible, dans les limites du présent règlement (voir paragraphe suivant).

11A.2.3 - STRUCTURES PRESENTANT DES DESORDRES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Avant toute intervention sur un immeuble présentant des désordres structurels, un diagnostic préalable doit être établi pour les structures maçonnées et de bois (planchers, murs porteurs et charpentes).

Les matériaux alourdissant de façon très importante la structure ou créant des points durs (ajouts récents de dalles béton par exemple), incompatibles avec les structures anciennes sont prohibés. Les interventions de ce type existantes doivent être supprimées.

L'utilisation du béton doit être limitée à la réalisation de chainages en tête de murs ou d'arases de rampants, pour la reprise d'angles, l'agrafage de grosses fissures ou les appuis de sommiers avec report de charges, à conditions qu'ils soient réalisés en retrait du mur extérieur, et que le parement soit reconstitué dans la continuité de l'existant et avec la même finition.

En cas de nécessité absolue de démolition de certains éléments, la déconstruction (démolition soignée) dans le but de récupérer et réutiliser les éléments et matériaux anciens est préconisée.

11A.2.4 - FONDATIONS DES CAVES OU DES REZ-DE-CHAUSSEE VOUTES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et rez-de-chaussée voûté ancien d'un immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli

Remédier aux éventuels désordres structurels et de stabilité des immeubles est un préalable indispensable à leur aménagement. Si nécessaire, en sous œuvre et en caves, les travaux suivants doivent être envisagés, en utilisant des procédés traditionnels et en évitant la création de points durs :

- . le renforcement des voûtes, plafond ou murs des caves
- . la reprise en sous œuvre des fondations existantes
- . la reconstitution si nécessaire, de fondations (descente de charge de murs non plombée sur les fondations ou caves anciennes par exemple).

Ces travaux doivent être réalisés dans le respect de la qualité architecturale des caves ou des rez-de-chaussée voûtées en berceaux, d'arête ou à croisée d'ogive.

11A.2.5 - STRUCTURE DES PLANCHERS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A

La structure des planchers doit être maintenue et restaurée.

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type B

La structure des planchers doit être maintenue ou reconstituée.

La reconstitution des planchers en état de dégradation avancée doit être réalisée selon des mises en œuvre compatibles avec la structure initiale, généralement du bois. L'emploi de dispositifs modernes du type poutres composites à base de bois ou de lamellé collé peut être admis.

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les désordres de structures (poutres maîtresses, solives et lambourdes) impliquant des reprises de planchers doivent être réparés à l'aide de pièces de bois, et ponctuellement de pièces métalliques ou de reprises de résine.

L'utilisation de poutres métalliques doit être strictement limitée à la réalisation de poutres de grande longueur, qui ne pourraient être réalisées en bois massif ou en lamellé collé, pour des raisons d'accessibilité par exemple.

11A.2.6 - STRUCTURE DES CHARPENTES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les pièces de charpentes anciennes traditionnelles doivent être conservées et restaurées.

Sont autorisés :

- . Le renforcement ou la réparation ponctuelle en bois ou à l'aide de pièces métalliques ou de résine.
- . Les modifications ponctuelles sans incidence sur le volume général, sans toucher aux pièces principales de charpente.
- . La reconstitution en bois, en cas d'état de dégradation très avancée ou lors de la restitution d'un volume de couverture altéré. Dans ce cadre, l'emploi de dispositifs modernes du type poutres composites à base de bois ou de lamellé collé peut être admis.

11A.2.7 - ASSAINISSEMENT DES CAVES ET DES REZ-DE-CHAUSSEE

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et rez-de-chaussée voûté ancien d'un immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli

L'assainissement a pour but de conserver des murs et des locaux sains et secs, de bonne tenue dans le temps, et d'assurer le confort des habitants.

Dans certains secteurs de la ville, les caves et les rez-de-chaussée enclavés dans les constructions environnantes ou adossés au rocher souffrent d'un excès d'humidité présent dans le sol, qui progresse en remontant par capillarité dans les maçonneries, avec pour conséquences la dégradation de celles-ci et l'érosion des enduits.

Pour remédier à ce problème, lors des projets d'aménagement des immeubles, il est nécessaire de créer les conditions d'une bonne ventilation et aération des caves et des rez-de-chaussée.

Il doit être prévu :

. Le maintien et la réouverture des soupiraux et des ventilations occultés ou la création de soupiraux et systèmes d'aération naturelle des caves ou des rez-de-chaussée s'ils sont inexistantes ou insuffisants.

. Dès que cela est possible, la création de drains en pieds de fondations, reliés au réseau public d'eaux pluviales.

. Le maintien de la terre battue au sol des caves ou au minimum d'une bande d'au moins 0,50 mètres de large le long des murs de structure, laissée en terre ou gravillonnée, afin d'assurer l'évacuation de l'humidité. Le sol en dur doit être constitué d'une dalle réalisée à base de béton de chaux, posée sur un encailloutage hérissé, afin d'obtenir un complexe plus respirant qu'une dalle de béton.

11A.3 - PROTECTION ET RESTAURATION DES PARTIES COMMUNES : ENTREES, DISTRIBUTIONS HORIZONTALES ET CAGES D'ESCALIER

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

11A.3.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les entrées, distributions horizontales et les cages d'escalier traditionnelles doivent être conservées, entretenues et restaurées. Les dispositions d'origine ayant disparu ou ayant été altérées doivent être restituées.

Les ferronneries, les balustrades et garde-corps, les revêtements de sols des emmarchements paliers et couloirs d'accès, les portes palières, les lambris menuisés, les fenêtres traditionnelles doivent être restaurés ou reconstitués à l'identique en cas d'altération irrémédiable.

Dans le cas d'une opération immobilière réunissant plusieurs bâtiments dans un même programme, on peut exceptionnellement autoriser la création d'une distribution verticale commune. Toutefois, si les distributions d'origine présentent un intérêt architectural majeur, elles doivent être conservées et restaurées.

11A.3.1 - VOLUME

Afin retrouver l'aspect et le caractère initial ou un état cohérent ultérieur d'une entrée, d'une distribution horizontale ou d'une cage d'escalier, la suppression de tout élément ou volume parasite doit être réalisée.

11A.3.2 - STRUCTURES ANCIENNES

Elles doivent être maintenues et restaurées.

Dans le cas d'une dégradation très avancée, des solutions modernes de reprise de structures compatibles avec le bâti ancien sont envisageables, les marches, contremarches et parties horizontales des paliers doivent recevoir un matériau traditionnel.

11A.3.3 - VOLEES D'ESCALIERS ET PALIERS

Les emmarchements anciens de pierre, de bois, ou composites (carreaux de terre cuite et bois, ou carreaux de pierre avec cabochons d'ardoise par exemple) doivent être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique en cas de dégradation irrémédiable. On doit s'attacher alors à reproduire un aspect de finition se rapprochant de celui des sols anciens.

11A.3.4 - PAROIS VERTICALES, PLAFONDS ET SOUS-FACES DE VOLEES D'ESCALIERS

Les revêtements anciens doivent être conservés et restaurés : plâtres lisses ou moulurés, décors anciens....

Dans le cas d'une intervention d'ensemble sur la cage d'escalier, les éventuels doublages, coffrages, et tous les éléments parasites doivent être déposés.

Les doublages des parois verticales et les faux plafonds sont interdits.

es sous faces des volées d'escaliers doivent également être laissées apparentes, sauf en cas de dispositions d'origine différentes (sous face coffrée et plâtrée des escaliers XIXe par exemple).

La finition est fonction du style et de l'époque de la cage d'escalier.

11A.3.5 - MENUISERIES

PORTES PALIERES

Les portes palières traditionnelles anciennes doivent être conservées et restaurées y compris leur quincaillerie.

Si l'adaptation de systèmes de fermetures sécuritaires et l'application des règles de performances thermiques ne s'avèrent pas possible, une seconde porte peut être posée coté intérieur. Si cette disposition s'avère impossible à mettre en œuvre, la porte peut être remplacée par un modèle reprenant l'aspect et la finition de l'existante ou un modèle traditionnel compatible avec le style de l'immeuble.

On doit s'attacher à créer une unité ou une cohérence du traitement de l'ensemble des menuiseries des parties communes.

FENETRES

Les fenêtres traditionnelles anciennes des parties communes des immeubles constituant des témoignages de l'évolution de la menuiserie, doivent être conservées et restaurées, avec leur quincaillerie.

11A.3.6 - RESEAUX DIVERS

Toute intervention d'ensemble sur la cage d'escalier doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants, qui doivent être soit encastrés, soit passés dans des gaines prévues à cet effet. Il s'agit des réseaux de distribution électrique, de télédistribution, de gaz ainsi que les arrivées d'eau et les canalisations de vidange d'eaux ménagères.

Les compteurs et tableaux de répartition doivent être regroupés, soit encastrés dans des niches ménagées dans la maçonnerie, occultées par des portes de bois, de métal ou constituées d'un cadre métallique rempli du même matériau de finition que les murs, soit dissimulées dans un placard.

Les dispositifs liés à la sécurité incendie doivent être encastrés dans des niches ouvertes.

11A.4 - DISTRIBUTION ET AMENAGEMENT DES PARTIES PRIVATIVES DES BATIMENTS

11A.4.1 - PRINCIPES GENERAUX

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

L'aménagement des parties privatives des immeubles doit être réalisé dans un souci de conservation des dispositions, matériaux et mises en œuvre traditionnels. Il convient de tirer au maximum parti des dispositions existantes, qui confèrent aux logements anciens leur qualité, en particulier la hauteur sous plafonds, la proportion des pièces, le mouvement et le modelé des murs, l'emploi de matériaux nobles et de décors...

Le projet doit prendre en compte la restauration de tous les éléments intérieurs anciens de qualité : escaliers, lambris, portes et menuiseries intérieures, cheminées, éventuels décors peints ou peintures anciennes...

11A.4.2 - PROTECTION ET RESTAURATION DES CAVES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et rez-de-chaussée voûtée ancien d'un Immeuble pouvant être conservé et amélioré

PRINCIPES GENERAUX

Les caves voûtées en berceau, d'arêtes ou à croisée d'ogives doivent être conservées et restaurées. Le volume initial de la cave ne doit pas être redivisé en vue de la création de plusieurs box ou cellules.

Les accès aux caves doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le cas de vestiges archéologiques. Ils doivent également être traités et restaurés.

Toutes les découvertes fortuites doivent être immédiatement déclarées à l'architecte des bâtiments de France et au Conservateur régional de l'archéologie pour expertise et avis scientifique (puits, glacière, four, portes, baies d'aération, niches ou arcs rebouchés, décors peints...). En fonction de l'avis scientifique, les éléments découverts doivent être conservés et restaurés.

VOUÏEMENT

Le voûtement de pierre de taille doit être conservé apparent, et faire l'objet de travaux de rejointoiement à base de chaux, si nécessaire.

Le voûtement en opus-incertum peut être conservé ou recouvert d'un enduit à base de chaux.

DECROUTAGE

Les murs et voûtes enduits de ciment ou autre enduit endommagé, doivent être décrouvés et restaurés. Une attention particulière doit être apportée aux opérations de décroûtage, les enduits pouvant dissimuler des décors peints.

ACCES, SOUPIRAIL

Les accès des caves doivent être traités dans leur ensemble : encadrement, porte menuiserie, grille, etc... Les emmarchements anciens doivent être conservés et restaurés.

Les baies d'aération ou soupiraux doivent être rouverts, et occultées par un barreaudage ou une grille.

La création de soupiraux nouveaux est autorisée, sous réserve de réaliser un traitement intérieur et extérieur en relation avec le style architectural de l'immeuble.

11A.4.3 - DISTRIBUTION INTERIEURE DES PARTIES PRIVATIVES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A

La distribution intérieure doit être maintenue au maximum, afin d'assurer la conservation des sols, des plafonds ou des éléments menuisés de qualité.

Les cloisons anciennes ont pu, au fil du temps et des désordres structurels, se mettre en charge et assurer ainsi une part de la stabilité de l'immeuble, il est nécessaire d'en tenir compte dans les éventuelles redistributions.

L'implantation des pièces humides doit être étudiée en tenant compte des dispositions anciennes à conserver, et en fonction des possibilités de ventilation naturelle.

11A.4.4 - TRAITEMENT DES SOLS, DES PLAFONDS ET DES MENUISERIES DES PARTIES PRIVATIVES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A

Sont préconisés, dans le cadre de projets d'aménagement :

- . La restauration ou la réfection des revêtements de sols existants anciens (dallages de bars, planchers et parquets anciens, carrelages de terre cuite ou carreaux de ciment à décor.
- . Le maintien des niveaux de plafonds et des éventuels décors (moultures, rosaces, gypserie...).
- . La restauration ou l'utilisation comme modèles pour d'éventuels compléments, des menuiseries anciennes traditionnelles : portes, lambris, panneautage, plinthes, stylobates...

11A.4.5 - TRAITEMENT DES MURS DE STRUCTURE INTERIEURS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les murs de structure intérieurs et les façades en maçonnerie de moellons ou de pierre de taille doivent pouvoir respirer. Leur finition doit assurer les échanges thermiques entre l'extérieur et l'intérieur. Dans ce but, tous les types de doublages avec ou sans isolant, destinés à l'habillage des murs de structure ou de façade, dont l'épaisseur est supérieure à 30 centimètres sont interdits, l'isolation thermique étant suffisamment assurée par l'inertie importante de la maçonnerie traditionnelle, qui doit profiter au confort thermique du logement.

Elle peut par ailleurs être améliorée par la réalisation d'un enduit intérieur ou extérieur isolant et respirant à base de chanvre et de chaux par exemple.

Exceptionnellement, les façades et les murs donnant directement sur l'extérieur de faible épaisseur (moins de 30 centimètres), peuvent recevoir une isolation destinée à améliorer les performances énergétiques, compatible avec la maçonnerie traditionnelle, dans la mesure où les interventions sont réalisées en dehors de la cote des PHE (plus hautes eaux connues) du PPRI approuvé.

11A.5 - INTERVENTION SUR L'EXTERIEUR DES IMMEUBLES

Les interventions sur les intérieurs des immeubles concernent les immeubles répertoriés sous les trois légendes suivantes :

. Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

. Immeuble pouvant être conservé, amélioré ou démoli

11A.5.1 - VOLUMES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les modifications de volumes sont interdites, sauf si elles consistent à rétablir des dispositions originelles altérées.

Immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les modifications de volumes sont autorisées, sous réserve qu'elles respectent les règles édictées aux articles 6 à 10 du présent règlement.

Les constructions doivent respecter l'échelle du parcellaire originel. Dans le cas d'un regroupement des constructions, les volumes et les ravalements doivent traduire les rythmes verticaux des bâtiments originels.

11A.5.2 - REPRISES DE STRUCTURE DES FAÇADES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Toute intervention sur l'ensemble d'un bâtiment ou sur une façade doit être l'occasion de remédier aux éventuels désordres structurels. Les travaux suivants sont préconisés :

. La reprise des tassements différentiels, des déversements ou des décollements de façades non suffisamment solidaires des planchers et les consolidations nécessaires à l'élimination de ces désordres.

. Le traitement des fissures :

. pour les fissures mortes, par agrafage et rebouchage

. pour les fissures vivantes et cycliques avec déplacement : après mise en évidence de la cause des désordres, par la stabilisation des ouvrages, agrafage et rebouchage des fissures.

. Le traitement des désordres et dégradations dus aux infiltrations : pièces humides non étanches, canalisations fuyardes dans les maçonneries, descentes d'eaux pluviales et usées défectueuses...

. La reprise des maçonneries anciennes avec des matériaux similaires aux existants, hourdés au mortier de chaux.

11A.6 - RAVALEMENT DES FAÇADES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

11A.6.1 - PRINCIPES GENERAUX

DEFINITIONS

Par ravalement de façade, on entend l'ensemble des opérations ayant pour but de restaurer les parties verticales extérieures d'un immeuble. Sont concernés :

- . les surfaces maçonnées,
- . les éléments de structures ou de décors visibles, y compris les balcons,
- . toutes les ouvertures : fenêtres, portes, occultation des baies.
- . les éléments de serrurerie.

Toutes les façades d'un même immeuble doivent être traitées de façon homogène.

INTERDICTIONS

Sont interdits :

- . l'isolation des bâtiments par l'extérieur
- . les enduits au ciment, laissés apparents ou peints, les gobetis apparents
- . tous les types d'enduits ou de peintures étanches et imperméables, empêchant les murs traditionnels d'évacuer l'eau qu'ils retiennent en permanence
- . le placage d'éléments sur les façades (ex carreaux faïences, dalles décor ciment, etc...)

TRAITEMENTS SPECIFIQUES

Éléments de décor et/ou de modénature

En façade, tous les éléments manquants ou dégradés de moulurations diverses, de corniches, de piédroits, d'angles saillants... doivent être restaurés, reconstitués ou complétés en prenant modèle sur les profils des éléments encore en place sur le bâtiment concerné lorsqu'il subsiste des vestiges, ou sur les bâtiments de même style et de même époque.

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 généralement d'une couleur plus soutenue que celle du mur afin d'éviter les salissures. Ces dispositions doivent être reconduites. Les soubassements doivent être réalisés en pierre ou en relief d'enduit à base de chaux.

Assainissement des rez-de-chaussée de façades

Certaines façades à rez-de-chaussée ont été partiellement ou totalement reprises au mortier de ciment, emprisonnant ainsi l'humidité. Dans ce cas, un décroûtage de cet enduit est nécessaire, suivi de la réalisation d'un enduit au mortier de chaux. La pierre peut également être laissée apparente, si la qualité et l'état du parement le permettent. La pierre peut également être laissée apparente, si la qualité et l'état du parement le permettent.

En fonction de l'intérêt architectural du bâti, le décroûtage doit faire l'objet d'une surveillance archéologique.

AJOUTS INESTHETIQUES

A l'occasion des ravalements, les façades et les toitures doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui ont été ajoutés au fil des ans :

- . évacuation d'eaux usées
- . anciennes enseignes et potences diverses (sauf s'il s'agit d'éléments anciens de qualité),
- . conduits de fumée extérieurs
- . constructions parasites (garde-manger, WC, ventouses, appareils à conditionnement d'air, etc. ...).

11A.6.2 - RAVALEMENT DES FAÇADES EN PIERRE APPARENTE

Les ouvrages en pierre doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état et/ou de leur destination d'origine. Lorsque la maçonnerie de pierre de taille a été enduite, le ravalement doit prévoir sa restitution.

Sont interdits les procédés de nettoyage suivants :

- . le sablage hydropneumatique
- . le ponçage à la meule,
- . le raclage au "chemin de fer"
- . le bouchardage et autres procédés mécaniques
- . les procédés chimiques (décapants : utilisation exceptionnelle possible sous contrôle strict).

TRAITEMENT DE LA PIERRE

Les matériaux traditionnels destinés à être apparents doivent être mis à nu et restaurés.

REPARATIONS

Les pierres dégradées doivent être remplacées "en tiroir", avec une pierre de même provenance, neuve ou de récupération, de taille et d'aspect de finition conformes à l'existant. La teinte peut être uniformisée par l'application d'une patine (lait de chaux).

En cas de dégradation ponctuelle, la réparation peut être réalisée avec des mortiers de recharge, fabriqués à partir de poudre de pierre et de liants minéraux. Au-dessus de 2cm d'épaisseur, l'accrochage du mortier par goujons est préconisé.

NETTOYAGE

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 complétée par un léger brossage manuel à la brosse douce. Il convient d'éviter l'infiltration d'eau et le ruissellement en pied de mur.

Dans le cas où ce procédé s'avère insuffisant, le nettoyage par gommage à la microfine de verre peut être admis.

TRAITEMENT DE FINITION

La reminéralisation de la pierre est obligatoire après un nettoyage des façades. Elle doit être assurée par un badigeon très léger à la chaux aérienne (patine), dont la teinte doit se rapprocher le plus possible de la couleur de la pierre à traiter.

REJOINTOIEMENT TRADITIONNEL

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

Le mortier de rejointoiement doit être constitué de chaux aérienne et de sables colorés non tamisés de la tonalité de la pierre, le joint doit être gratté au nu de la pierre et brossé (suivant le cas).

Les joints lissés au fer, teintés, en relief sont à exclure.

Les joints tirés au fer de l'époque médiévale doivent impérativement être conservés.

REJOINTOIEMENT « A PIERRE VUE »

Les maçonneries de moellons des murs de clôture et des façades des bâtiments à caractère agricole, d'activité ou des dépendances doivent être rejointoyées, selon la technique dite "à pierre vue". Les joints doivent être réalisés au mortier de chaux et sable de carrière, ils doivent être "beurrés" au nu du parement de la pierre dans le cas d'un appareillage grossier.

11A.6.3 - RAVALEMENT DES FAÇADES CREPIES OU ENDUITES AU MORTIER DE CHAUX

PRINCIPES GENERAUX

Le ravalement n'est autorisé qu'en cas d'impérative nécessité (ancien mortier décollé ou hors d'usage). Dans les autres cas, le principe de la réparation doit être retenu.

Le ravalement peut faire apparaître des vestiges archéologiques ou d'autres éléments anciens d'architecture à conserver et à mettre en valeur.

Est interdit l'emploi des produits et mises en œuvres suivants :

- . les produits mono couche et semi-épais
- . les peintures épaisses, les peintures acryliques ou vinyliques
- . l'enduit au ciment
- . l'aspect qui consiste à vieillir la finition neuve par grattage
- . le traitement des angles avec des baguettes plastique
- . les lavages sous pression et tout apport d'eau trop important en général.

DECROUTAGE

Tout décaoutage de façade doit être suivi d'une observation archéologique et faire l'objet, si besoin, de nouvelles prescriptions en cas de découverte de vestiges architecturaux.

Le décaoutage doit être exécuté ponctuellement comme sondages et selon l'état de l'enduit, généralisé à l'ensemble de la ou des façades. Il convient de ne pas ébrécher les pierres, creuser les joints et supprimer les cales de pierres et les vieux mortiers de pose qui participent à la stabilité des maçonneries et représentent des éléments archéologique intéressant.

Tous les éléments en pierre de taille (encadrements, bandeaux, chaînes d'angles, corniches, etc. ...) doivent être conservés apparents et nettoyés par brossage et lavage à faible pression.

ENDUIT

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

Il doit être composé chaux aérienne et de sable. L'emploi de chanvre destiné à améliorer les performances énergétiques est admis. La finition doit être taloché fin, brossé ou à l'ancienne à la truelle ou associant textures lisses et grenues. Le choix de la finition doit être arrêté en fonction de l'état, de la qualité et de la nature du support.

Les enduits à la chaux doivent être teintés par adjonction au sable d'ocres et de terres naturelles (ocre jaune, ocre rouge, terre de Siemie, terre d'ombre...). Les teintes utilisées localement sont le beige, beige gris, beige rosé, beige ocré, blanc éteint, et ocre.

Phasage d'exécution de l'enduit

Il doit se faire en deux couches :

- . Un dressage (incluant un bourrage des joints) qui 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 "épouser" le relief du mur.
- . La couche de finition achève la protection et permet :
 - . soit de préparer un décor en vue d'un badigeon,
 - . soit d'achever l'aspect.

Il s'agit d'une couche mince à base de chaux blanche et sables locaux. Anciennement la finition s'exécutait à la truelle, elle est aujourd'hui réalisée le plus souvent à la taloche.

Cette couche de finition peut également être projetée au balai de genets en vue de la préparation d'un décor ou de la finition par un badigeon.

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 doit se rapprocher le plus possible des anciens mortiers locaux encore visibles sur certaines façades.

BADIGEON

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. 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 constitué de chaux aérienne teintée avec des terres naturelles et des oxydes.

Pour la maçonnerie de pierre de taille, le badigeon permet de rétablir une homogénéité par égalisation sur des pierres de taille d'aspect et couleur différents, dus aux agressions climatiques diverses, pollution ou autre.

11A.7 - PERCEMENTS

11A.7.1 - REGLES GENERALES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les reprises et les modifications de structure doivent être traitées avec des matériaux compatibles avec les maçonneries et les mises en œuvre traditionnelles.

Pour les percements des rez-de-chaussée à usage commercial, on doit se reporter aux prescriptions concernant les devantures commerciales du présent règlement.

11A.7.2 - PERCEMENTS EXISTANTS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les percements existants, cohabitant avec les vestiges d'anciennes baies, peuvent être maintenus dans leur emprise totale, si la recomposition des volumes intérieurs ne permet pas la réouverture des fenêtres d'origine (ex : modification niveau de plancher).

En fonction de l'état de conservation des vestiges architecturaux, les ouvertures antérieures ne doivent pas être occultées. Elles doivent faire l'objet d'un traitement permettant d'une part, de comprendre l'évolution du bâti et d'autre part, de mettre en valeur l'ensemble architectural de l'immeuble.

Les travaux d'aménagement intéressant une ouverture ancienne ayant été altérée (porte, fenêtre, baie) doivent être l'occasion d'une remise en cohérence avec l'ensemble de la façade.

Une étude d'archéologie du bâti est souhaitable pour déterminer le choix de la restitution d'un style architectural.

Les reconstitutions des éléments de la baie (linteau, appui, encadrements, meneaux, traverses, etc...) doivent être exécutées en respectant les témoins architecturaux en place ou en s'inspirant de modèles analogues.

Les percements incohérents par rapport à la façade doivent être rebouchés de façon à ne plus apparaître.

Immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les travaux d'aménagement intéressant une ouverture existante (porte, fenêtre) doivent être l'occasion d'une amélioration de la cohérence de l'ensemble de la façade.

11A.7.3 - PERCEMENTS NOUVEAUX

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Avant toute création de nouvelles baies, il est demandé de vérifier si d'anciennes fenêtres murées ou modifiées ne peuvent être rouvertes.

Les percements nouveaux ne sont envisageables que dans la mesure où ils ne dénaturent pas la façade, s'inscrivent dans sa composition, sont de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur. Les proportions de 1x1,6 à 1x2 constituent les références (voir dimensions et proportions des baies existantes).

L'encadrement doit être réalisé en pierre de taille (grès, calcaire, etc. ...) en relation avec ceux des baies existantes traditionnelles sur le bâtiment. Le linteau doit être soit monolithe, soit clavé, soit en plate-bande ; l'appui doit être monolithe et devra reprendre la modénature des moulures des appuis conservés.

Immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les travaux de création d'une ouverture nouvelle (porte, fenêtre) doivent être l'occasion d'une amélioration de la cohérence de l'ensemble de la façade.

11A.7.4 - GRANDS PERCEMENTS A REZ-DE-CHAUSSEE

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les grands percements à rez-de-chaussée ne sont envisageables que si le rez-de-chaussée n'est pas en cohérence avec les étages. Selon ce principe, la création de grands percements à rez-de-chaussée en façade principale, destinés en particulier à créer des garages, peut être interdite.

Dans le cas où il est envisageable, le percement doit être composé avec ceux de la façade, plus haut que large, éventuellement carré.

La baie doit recevoir un encadrement soit en cohérence, soit identique dans ses matériaux et sa mise en œuvre, avec celui des baies existantes.

Immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les travaux de création d'un grand percement à rez-de-chaussée doivent être l'occasion d'une amélioration de la cohérence de l'ensemble de la façade.

Le percement doit être composé avec ceux de la façade, plus haut que large, éventuellement carré.

La baie doit recevoir un encadrement soit en cohérence, soit identique dans ses matériaux et sa mise en œuvre, avec celui des baies existantes.

11A.8 - MENUISERIES EXTERIEURES

11A.8.1 - PRINCIPES GENERAUX

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Lors de la présentation d'un projet de modification ou de ravalement, l'ensemble des menuiseries doit être dessiné, photographié et décrit.

Eu égard à leur intérêt, la conservation de certaines menuiseries peut être préconisée.

Les menuiseries nouvelles doivent être en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment. Elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée, qui sont soumis aux prescriptions spécifiques du présent règlement.

Les menuiseries doivent occuper l'emprise totale du percement.

Sont interdits tous les autres types de menuiseries que ceux décrits ci-dessous, et en particulier :

- . les croisées, volets, contrevents ou portes de garage en PVC ou aluminium
- . les volets roulants de tous types.

11A.8.2 - FENETRES

FENETRES ANCIENNES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Si elles sont en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, elles doivent être :

- . soit restaurées si leur état le permet, ou utilisés comme modèle, pour des fenêtre complémentaires
- . soit remplacées dans les conditions définies ci-dessous.

Dans le cas de fenêtres présentant un intérêt archéologique, la conservation de la fenêtre peut être demandée. La pose d'une double fenêtre intérieure peut permettre de satisfaire aux exigences thermiques et phoniques.

Lorsqu'elles existent, les structures des moustiquaires peuvent être conservées et restaurées ou reconstituées.

Si elles sont sans relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble, les fenêtres doivent être remplacées, à l'occasion d'une opération d'aménagement.

Immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les fenêtres existantes peuvent être remplacées dans les conditions définies par le présent règlement.

FENETRES NOUVELLES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les fenêtres nouvelles doivent être en bois peint et exécutées conformément au style de l'ouverture, et en relation avec l'époque et le type architectural de l'immeuble.

Traitées de façon traditionnelle, à la française (à deux battants), elles doivent s'inspirer des modèles anciens pour l'épaisseur, les profils des bois et la dimension des carreaux. En général, les proportions sont nettement plus hautes que larges, et induisent 3 ou 4 carreaux par vantail.

Les petits bois sur parclozes extérieures amovibles ou saillantes sont proscrits.

Les fenêtres doivent être posées en feuillure intérieure des baies, à une distance conforme à l'emplacement d'une baie (pose de fenêtre à mi-tableau).

La pose d'une fenêtre nouvelle en conservant le bâti de l'ancienne est interdite (châssis dits rénovation).

Pour les portes fenêtres de balcons, la partie basse pleine doit être nettement plus petite que la partie claire. Elle doit être réalisée à petit cadre, à panneaux, plates-bandes et tables saillantes.

11A.8.3 - VOLETS EXTERIEURS

VOLETS ANCIENS TRADITIONNELS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les volets anciens traditionnels doivent être conservés et restaurés, ils ne peuvent être remplacés qu'en cas d'impérative nécessité.

Immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les volets peuvent être remplacés dans les conditions définies par le présent règlement.

VOLETS NEUFS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les volets nouveaux doivent être réalisés en bois, sauf pour les persiennes pliantes qui peuvent être en métal, en reprenant le dessin des modèles traditionnels. En fonction du type et de l'époque de la façade, sont préconisés :

- . des volets battants constitués de nappes croisées de larges planches à joints vifs
- . des volets battants ou brisés constitués de larges planches assemblées par emboiture et clef passante
- . des 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.
- . des persiennes pliantes en tableau (en bois ou en métal) pour les façades ayant été conçues à l'origine pour recevoir de tels dispositifs.

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 interdits.

FAÇADES NON CONÇUES POUR RECEVOIR DES VOLETS EXTERIEURS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

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 à croisées ou à meneaux, etc. Dans ce cas des volets peuvent être disposés à l'intérieur selon des exemples anciens, généralement intégrés à la fenêtre ou dans l'embrasure intérieure.

11A.8.4 - PORTES

PORTES D'ENTREE, COCHERES ET CHARRETIERES ANCIENNES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Les portes anciennes d'intérêt reconnu, ainsi que leur quincaillerie et serrurerie (ferrages, impostes en fer forgé, heurtoirs...) doivent être conservées et restaurées.

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

PORTES D'ENTREE NOUVELLES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Elles doivent être réalisées en bois ou en fer (dans les secteurs inondables en particulier), à partir de modèles choisis en fonction du style et du caractère de la façade.

Elles doivent être pleines, à panneaux moulurés (dans ce cas, le panneau supérieur peut être vitré) ou constituées de deux nappes croisées de larges planches assemblées par clouage, pouvant ou non comporter en applique des moulures de calfeutrement et/ou des moulures ornementales.

Afin de permettre des "vues" sur certains cours ou vestibules, il peut être admis de mettre en

place des grilles de fer ou des portes menuisées à claires-voies, dessinées à partir de modèles anciens, pouvant être interprétées avec un vocabulaire actuel.

PORTES DE GARAGES NOUVELLES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les portes de garages doivent reprendre l'un des modèles de portails anciens, s'harmoniser avec les ouvertures de l'immeuble et respecter les caractéristiques et la modénature de la façade.

La porte doit être pleine, constituée de deux vantaux de bois ouvrants « à la Française ». Elle peut être surmontée d'une imposte vitrée, si on conserve une proportion verticale en hauteur pour la porte elle-même.

Si cette disposition est techniquement impossible, on peut utiliser un modèle basculant posé en feuillure de la baie, au nu de l'imposte si elle existe, présentant un graphisme vertical, simulant les portes de planches larges irrégulières.

Les portes à enroulements sont interdites.

PORTES DE GRANDS PERCEMENTS A REZ-DE-CHAUSSEE AUTRES QUE LES PORTES DE GARAGES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les principes décrits ci-dessus sont applicables.

Il est également envisageable de réaliser une porte entièrement ou partiellement vitrée, avec des profils de bois ou d'acier, en particulier si l'ouverture est utilisée pour éclairer une pièce à vivre. Chaque cas doit être étudié de façon spécifique.

11A.8.5 - FINITION ET TONALITES DES MENUISERIES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les menuiseries doivent être peintes, suivant des teintes pratiquées traditionnellement dans la région en fonction l'époque du bâtiment, à l'exception :

. Des portes d'entrées en bois fruitier (noyer, merisier, cerisier, etc. ...) qui doivent recevoir en finition, une imprégnation à l'huile de lin chaude siccatrice et un encaustiquage.

. Des portes réalisées en acier Corten (acier auto-patiné à corrosion superficielle forcée, utilisé pour son aspect rouillé et sa résistance aux conditions atmosphériques), ou ayant fait l'objet d'une finition « acier rouillé ».

11A.8.6 - PROTECTION CONTRE L'INONDATION : BATARDEAUX

La pose de batardeaux permanents est interdite.

Les systèmes employés doivent être entièrement démontables, y compris les éventuels rails de pose.

L'installation ne doit pas porter atteinte aux maçonneries des tableaux des baies.

11A.9 - FERRONNERIE ET SERRURERIE

11A.9.1 - PRINCIPES GENERAUX

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

A l'occasion de travaux, tous les éléments de serrurerie et pièces de quincaillerie anciennes en fer forgé ou fonte doivent être conservés et restaurés : pentures, entrées de serrures, poignées, heurtoirs, judas, espagnolettes de volets et de fenêtres, arrêts de volets, marquises, etc. ...

Il en est de même pour les grilles de fer forgé des balcons ou des garde-corps, ou celles occultant impostes, les soupiraux ou certaines baies.

Ces ouvrages doivent être soigneusement décapés, protégés anti-rouille, puis remis en peinture. La couche de finition doit présenter un aspect mat ou satiné. En règle générale, ils doivent être peints dans le ton des menuiseries, en plus foncé ou d'un ton vieux métal ou gris foncé.

Les ferronneries sans relations avec l'époque et le type architectural de l'immeuble ou de type étranger à la région doivent être remplacées, à l'occasion d'une opération d'aménagement.

Les ferronneries et pièces de quincaillerie nouvelles doivent être traitées dans le même esprit que les traditionnelles.

11A.9.2- GARDE-CORPS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Lorsqu'une façade comporte encore quelques garde-corps anciens de fer forgé ou de fonte, ils doivent être regroupés au niveau d'étage noble s'il existe.

En cas de remplacement ou de pose de garde-corps nouveaux, ils doivent être réalisés en fer ou en fonte et correspondre aux types employés, en fonction des caractères et de l'époque de l'immeuble. Une simplification du dessin de modèles existants peut être recherchée, pour habiller les façades d'immeubles sur lesquelles aucun exemplaire ne subsiste.

Pour les façades sans encadrement de baie saillant, le garde-corps doit être posé en tableau (à l'intérieur de l'encadrement de la baie), afin de permettre le maintien de volets rabattables en façade et la pose des fenêtres à mi-tableau.

Pour les façades présentant un encadrement de baie et un appui saillant, le garde-corps peut être posé à l'extérieur (permettant de replier les volets brisés en tableau).

Une même disposition doit être réalisée sur la totalité d'un étage.

Afin que les garde-corps anciens soient conformes aux réglementations en vigueur, on doit poser horizontalement en tableau, au-dessus du garde-corps maintenu à son niveau d'origine ou au-dessus de l'allège, un ou plusieurs tubes ou barres de métal de section fine (2 à 2,5 cm environ) de la même teinte que le garde-corps ou que la fenêtre.

11A.9.3 - LAMBREQUINS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Pour les immeubles qui en étaient dotés (du XIXe siècle ou dont la façade a été « remise au goût du jour » au XIXe), leur restitution peut être demandée, afin de retrouver l'équilibre de la façade. Ils doivent être réalisés en tôle ou en bois et peints.

11A.9.4 - QUINCAILLERIE DES VOLETS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les pentures neuves doivent être du type contre coudé à gonds à scellements. Elles doivent être peintes dans la même teinte que la menuiserie.

Les espagnolettes doivent être du type à tige ronde et panneton marseillais ou cannois, fixées par lacets. Avec des poignées plates à bouton, pleines à feuilles ou à volutes, suivant le style des volets qu'elles doivent équiper.

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. A défaut des tourniquets marseillais du commerce, les scellements à fer plat peuvent être admis s'ils sont en fer et peints.

11A.9.5 - GRILLES ET BAREAUDAGES DE PORTES ET FENETRES

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

11A.10 - ADJONCTIONS EN FAÇADES PAR RAPPORT AUX VOLUMES BATIS

11A.10.1 - PRINCIPES GENERAUX

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Pour retrouver l'aspect et le caractère initial d'un bâtiment, il est exigé, à l'occasion de travaux concernant la façade, la suppression de tout volume ou accessoire technique parasite.

Toute adjonction extérieure transformant la façade et nuisant à son aspect est interdite, à moins qu'elle corresponde à des dispositions prises au moment de la construction.

11A.10.2 - BALCONS ET LES LOGGIAS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

BALCONS EXISTANTS

Les balcons existants doivent être :

- . conservés et restaurés s'ils sont d'origine ou s'ils sont en harmonie avec le volume et la façade de l'immeuble
- . supprimés s'ils ne sont pas d'origine et nuisent à l'harmonie de la façade ou du volume de l'immeuble.

Une protection de plancher ou des dalles de pierres et une étanchéité par revêtement en feuille de plomb laminé peuvent être réalisés.

BALCONS NOUVEAUX

Des balcons nouveaux sont autorisés :

- . s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade ou du volume de l'immeuble
- . s'ils permettent une reconstitution ou une amélioration esthétique
- . s'ils concourent à l'amélioration de la vulnérabilité face aux risques d'inondation.

Ces balcons, d'une saillie maximale d'un mètre, doivent être réalisés en serrurerie d'aspect léger, d'esprit traditionnel ou contemporain, avec un platelage de planches non jointives.

11A.10.3 - VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les vérandas ou jardins d'hiver sont envisageables en dehors de la façade principale, dans la mesure où ils ne dénaturent pas le bâtiment, et s'inscrivent dans l'environnement proche ou lointain.

On doit s'attacher à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques du bâtiment ainsi que les principes de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...)

Ces vérandas ou jardins d'hiver doivent être réalisés en verre clair et en profilés de bois peint ou de métal de section fine, traités dans des teintes très foncées. Des parties opaques peuvent y être intégrées.

11A.11 - ACCESSOIRES TECHNIQUES EN FACADES

11A.11.1 - RESEAUX ET COMPTAGES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

RESEAUX

Le ravalement ou une opération de réhabilitation d'ensemble d'un immeuble doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Les gaines de ventilation extérieures, les réseaux d'alimentation de gaz et d'eau, les canalisations de vidange d'eaux ménagères, en particulier celles branchées sur les canalisations d'eaux pluviales, doivent être soit encastrés, soit passés dans les parties communes des bâtiments, dans des gaines prévues à cet effet.

Les évacuations d'eaux usées qui ne peuvent pas être passées en intérieur doivent être traitées verticalement.

Dans le cas où ils ne peuvent être encastrés, les réseaux EDF et de télédistribution doivent être passés en fourreaux posés horizontalement sous la génoise ou sous la corniche et verticalement le long des descentes d'eaux pluviales. Ils doivent être peints dans la tonalité de la façade.

COMPTEURS DES CONCESSIONNAIRES

Les coffrets de branchement et de comptage (EDF, GDF, télédistribution, etc..) doivent être situés dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire, sauf si cela s'avère techniquement impossible.

Ils ne sont admis en façade du bâtiment qu'en dehors des perspectives de rues et s'ils n'interrompent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...).

On doit rechercher les parties de soubassement en maçonnerie de remplissage plutôt que les parties en pierre de taille.

Ces coffrets, ainsi que le câblage les alimentant, doivent être encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal peint, ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

11A.11.2 - ACCESSOIRES AUTOUR DES PORTES D'ENTREE

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

BOITES AUX LETTRES

Pour les immeubles comportant deux logements au plus, l'encastrement d'entrées de boîte à lettres en bronze, fonte, laiton ou cuivre dans l'ouvrant de la menuiserie de la porte d'entrée est envisageable, si elle ne présente pas d'intérêt particulier.

Dans tous les autres cas, les boîtes doivent être situées dans les parties communes de l'immeuble.

PORTIERS D'IMMEUBLES

Les boutons poussoirs de sonnerie ou portiers d'immeuble doivent être regroupés sur une platine unique, située en tableau de porte d'entrée de l'immeuble et encastrée. La platine doit être réalisée en laiton, en bronze ou en aluminium anodisé ton bronze.

Dans le cas d'encastrement dans la pierre, des solutions préservant les éléments architecturaux qualitatifs doivent être recherchés.

PLAQUES PROFESSIONNELLES

Les plaques professionnelles doivent être gravées sur tôle de laiton, d'acier inox ou d'aluminium. En présence de plusieurs plaques, un traitement homogène doit être recherché (mêmes dimensions et matériau, regroupées sur un seul panneau).

Les dimensions doivent être prévues de façon à ce que les fixations soient réalisées dans les joints entre les pierres de taille.

TRAITEMENT DES SEUILS

Les seuils d'entrée des immeubles et des devantures commerciales doivent être conservés ou reconstitués en pierre froide du pays (pierre de Barutel ou similaire), en accord avec la façade de l'immeuble.

11A.11.3 - VENTILATION ET LA CLIMATISATION

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

GAINES DE VENTILATION

Ces dispositifs, utilisés en particulier pour les cuisines des restaurants, passant en extérieur, en façade sur rue et les sorties directes sur rue, sur cour, ou par une fenêtre sont interdits. Les gaines existantes doivent être supprimées, à l'occasion d'un projet.

Sont autorisés les dispositifs passant en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et débouchant en couverture, traités comme une souche de cheminée.

Dans le cas où le passage en intérieur est impossible, une solution extérieure, de préférence sur cour, peut être admise à condition :

- . de ne pas nuire à l'éclairage des locaux limitrophes ni à la qualité architecturale de la cour.
- . d'être traités habillés de coffres maçonnés de section appropriée et enduits avec un mortier de chaux naturelle en harmonie avec les enduits de façade.

APPAREILS DE VENTILATION, SORTIES

Tout dispositif ou appareil d'extraction ou de ventilation est interdit en façade, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade.

CLIMATISEURS

Les appareils de climatisation ne sont admis sur les façades visibles de l'espace public que s'ils sont entièrement encastrés ou intégrés dans des baies existantes ou dans des niches prévues à cet effet, non utilisées pour l'éclairage, et sous réserve :

- . que le dispositif soit posé en retrait du nu de façade
- . que la totalité de l'emprise de la baie ou de la niche soit traitée par un système de clairevoies ou de vantelles, s'apparentant à celles de persiennes, réalisées en bois ou en métal, dans la teinte des menuiseries de la façade, ou de la façade elle-même. Il est également envisageable de masquer le climatiseur par un dispositif réalisé en tôle perforée.

Ces dispositifs peuvent aussi être intégrés dans des volumes bâtis non visibles des espaces collectifs ou publics.

SORTIES DE CHAUDIERES A VENTOUSE EN FAÇADE

Elles sont admises que sur les façades sur cour, s'il n'existe aucune solution d'évacuation des gaz brûlés. Sur une même façade, on doit organiser ces sorties en relation avec la composition de la façade.

11A.11.4 - ANTENNES ET PARABOLES EN FACADE

Les antennes paraboliques, râteaux, ou treillis sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public et sur celles qui sont visibles de l'espace public.

Elles doivent être peintes de la tonalité du matériau qui les supporte.

11A.11.5 - ELEMENTS DE REPRISES DE STRUCTURES

Dans le cadre de travaux de confortement d'un immeuble, l'emploi de tirants métalliques peut être nécessaire. Leurs ancrages doivent être de dessin simple s'inspirant des modèles anciens et peintes soit dans le ton de la façade, soit en noir mat, ou traitées aux huiles pénétrantes.

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

11A.12 - COUVERTURE

11A.12.1 - PRINCIPES GENERAUX

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

Le pourcentage des pentes de toiture doit être compris entre 25 et 35 %.

11A.12.2 - COUVERTURES A PENTES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

MATERIAUX

La couverture doit être réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal", dans les nuances de la nappe des couvertures du centre historique.

La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Le procédé par pose de "tuiles canal" de couvert sur plaques de support tuiles ou similaire peut, au cas par cas, être admis. Les plaques préfabriquées doivent être teintées dans le ton général de la toiture.

Les "tuiles de Marseille" ou "mécaniques" rouges sont à utiliser pour les immeubles dont la couverture a été conçue suivant ces dispositions dès l'origine.

DETAILS DE TRAITEMENT DES COUVERTURES EN TUILE CANAL

EGOUTS, FAITAGES, RIVES, ARETIERS ET SOLINS

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

Les faitages et arêtières, doivent être réalisés en tuiles canal disposées suivant la direction du vent dominant, 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 types de solins suivants sont préconisés :

- . 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.

« SORTIES » DE TOITURES (PARTIE BASSE DE LA COUVERTURE)

La « sortie » de toiture existante doit être conservée et restaurée si elle est traditionnelle. Si elle a disparu lors d'une intervention sur la façade et la couverture, l'un des types décrit ci-dessous doit être reconstitué, en relation avec le type de la façade :

- . Corniche dite "génoise" exécutée suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs de tuiles de courant en débord (8 à 12 cm)
- . Corniche dite "à l'italienne" constituée par une ossature charpentée sur lattis de bois destinée à recevoir un enduit au plâtre
- . Saillie sur corniche en pierre de taille (à doucine, à talon, à larmier, etc. ...).
- . 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.

L'emploi de protection d'étanchéité à finition métallique est proscrit sur les corniches et sur tous les ouvrages apparents en toiture ou en façade.

11A.12.3 - COUVERTURES EN TERRASSE, LOGGIAS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

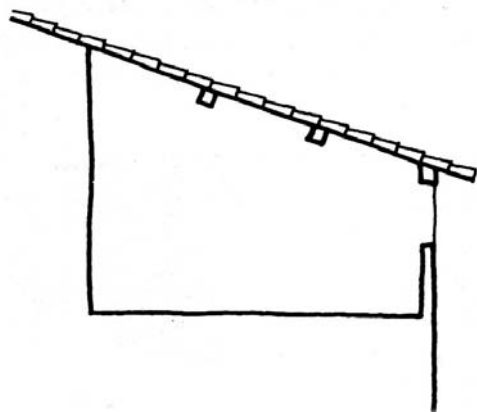
TERRASSES EXISTANTES

Les terrasses couvertes (séchoirs et loggias) et non couvertes existantes, présentant un caractère ancien et patrimonial doivent être conservées et restaurées.

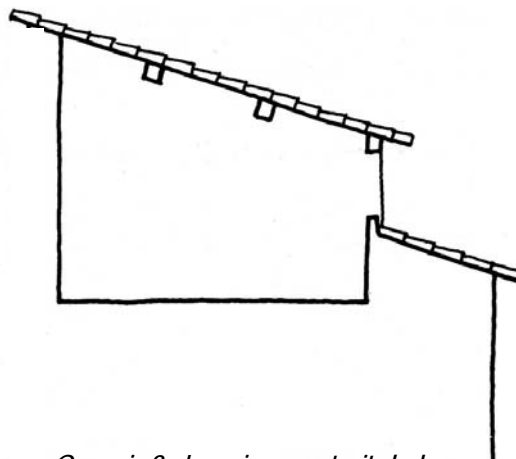
Afin d'assurer une harmonie avec les toits, seuls sont autorisés sur les terrasses existantes, les revêtements de sols en carreaux de terre cuite naturelle de nuances gris beige rosé, rose paille, gris rosé, harmonisées avec celles des tuiles des couvertures environnantes.

TERRASSES NOUVELLES

La création de terrasses en toiture, accessibles ou non, est interdite sur les bâtiments existants, y compris sous forme de défoncés de toits de type « tropézienne ».



Croquis 1 : Loggia à l'aplomb de la façade. Coupe de principe



Croquis 2 : Loggia en retrait de la façade. Coupe de principe



Croquis 3 : Galerie couverte à l'aplomb de la façade



Croquis 4 : Succession de percements ouverts

LOGGIAS

Il est envisageable de réaliser des loggias (terrasses couvertes) sous réserve que le volume de couverture ainsi que le principe de traitement du débord du toit (corniche, génoise ou chevrons débordants) soient conservés.

La loggia doit être positionnée en façade (*croquis 1*), sauf dans le cas où un ressaut de couverture existe déjà (*croquis 2*).

Deux solutions de traitement sont envisageables :

Solution 1 : La création d'une galerie ouverte (*croquis 3*), constituée d'un grand percement réalisé à l'aplomb de la façade, pouvant être rythmé par des subdivisions (piles de maçonnerie ou bois). L'emprise du percement doit être en relation avec les percements des étages inférieurs, afin qu'un équilibre harmonieux entre les pleins et les vides soit maintenu.

Des parties maçonnées pleines doivent être en particulier, conservées en mitoyennetés.

Toujours à l'aplomb de la façade, il est envisageable de conserver une allège maçonnée pleine ou de réaliser, totalement ou partiellement, un garde-corps de serrurerie.

En retrait du percement, la façade peut être partiellement ou entièrement vitrée.

Solution 2 : La création d'une succession percements ouverts (*croquis 4*), avec une façade en retrait partiellement ou entièrement vitrée.

11A.12.4 - ECLAIREMENT EN COUVERTURE

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

LUCARNES

La création de petites lucarnes spécifiquement méridionales, dénommées "tristets", généralement couvertes à une pente dans le sens contraire à celui du versant de toiture est admise.

CHASSIS DE TOIT

Les châssis de toits ne sont admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, afin d'éclairer des pièces secondaires.

Leur nombre est limité à 2 par pan de couverture.

Leur dimensions maximales doivent être de 1m x 0,80m.

Les châssis doivent être posés dans le sens de la hauteur et encastrés dans la couverture (non saillants).

Sont privilégiés les modèles de type tabatière, en fonte ou en acier, avec rédécoupage vertical du carreau par des fers.

Aucun dispositif d'occultation ne doit être rapporté en surépaisseur à l'extérieur.

CHASSIS DE DESENFUMAGE ET ACCES AU TOITRUES DES NIVEAUX REFIGE

La surface maximale des châssis destinés au désenfumage ou constituant la trappe d'accès en toiture d'un espace refuge (évacuation des personnes en cas d'inondation peut être de 1,20m²).

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture n'est envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre du dernier niveau par exemple). Le châssis doit être implanté de façon à être le plus discret possible.

VERRIERES

Les verrières anciennes, parfois utilisées pour l'éclairage des cages d'escaliers, présentant un intérêt architectural doivent être conservées et restaurées.

Des verrières nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve d'être de taille modeste, de ne pas émerger au-dessus du plan de la couverture et de s'inspirer des modèles traditionnels dans les principes, la disposition, la section des profilés et l'aspect.

11.A.12.5 - EMERGENCES EN COUVERTURE : SOUCHES DE CHEMINEES ET VENTILATIONS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées et restaurées.

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

Elles doivent être de section rectangulaire de 50 cm au moins sur la plus petite dimension,

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 sont admises.

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

Sont interdits tous les systèmes de ventilation ajoutés en partie supérieure des souches de cheminées.

Aucun local technique n'est admis en dehors du volume de la toiture.

11A.12.6 - GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Le projet de réfection de couverture doit préciser les emplacements des descentes en façade, projetés de façon à être les plus discrètes possibles (au droit des mitoyens, dans les angles rentrants...).

Afin de limiter le nombre des descentes, des regroupements de propriétés voisines doivent être recherchés, sans cependant que ça ne conduise à utiliser des descentes de diamètre supérieur à 120 mm.

Les descentes doivent être réalisées en cuivre ou en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, avec une section basse en fonte (dauphin, sur une hauteur de 1,50 à 2 mètres).

11A.12.7 - ANTENNES, PARABOLES, RESEAUX CABLES ET PARATONNERRES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les antennes paraboliques, râteaux, ou treillis doivent être implantés de façon à être le plus discrets possible par rapport aux perceptions à partir de l'espace public, des points hauts en particulier.

Pour les paraboles, le treillis et la forme carrée ou rectangulaire sont conseillés. Elles doivent être peintes de la tonalité du matériau qui les supporte.

Dans la mesure du possible, les appareils doivent être disposés dans les combles, ou dans les redents de couvertures.

Lors de travaux d'ensemble, il convient de prévoir une antenne collective par immeuble ou par groupe d'immeubles. Des fourreaux doivent être mis en attente afin de permettre la suppression définitive d'antennes en toiture, si un réseau câblé est réalisé.

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

Les paratonnerres doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Les feuillards et liaisons doivent être réalisés en matériaux non brillants et disposés de façon à être le plus discret possible en façade ou en toiture.

11A.12.8 - PROTECTIONS SOLAIRES DES TERRASSES : TONNELLES OU VELUMS

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les structures de tonnelles doivent être réalisées en barres de fer massif de serrurerie (rond, carré, plat, six pans). On doit s'inspirer des modèles traditionnels simples, 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 pouvant grimper sur les tonnelles (treilles) doit être assurée par des essences régionales traditionnelles : vigne, ampélopsis, jasmin, glycine, bégonia, chèvrefeuille...

Les vélums de toile doivent être de teinte unie (écru, grège, gris clair, crème), tendus directement sur la structure, sans capotages. La structure doit être construite selon les mêmes principes que celles des tonnelles.

Sont interdits :

- . la réalisation de structures avec tout autre type et matériaux (bois, béton armé, aluminium, acier inoxydable, etc)
- . la pose de stores fixes ou à enroulement de tous types
- . la pose de protections solaires végétales de type canisses, sagnes...

11A.12.9 - CAPTEURS SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B

Nonobstant les dispositions suivantes, au regard de leur disposition dans la ville et de leur intérêt patrimonial, la pose de capteurs sur ces bâtiments peut être interdite.

Immeuble à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B et immeuble pouvant être conservé et amélioré

Les capteurs solaires ne sont autorisés que s'ils sont invisibles de l'espace public, et en particulier des points hauts (à partir du château et de la Coustourelle), et s'ils n'engendrent pas de nuisances visuelles pour le voisinage (reflets et brillances...).

Dans les cas où les capteurs sont admis, ils doivent répondre aux exigences suivantes :

- . L'implantation des capteurs doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment. Elle doit également tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements et de l'emplacement des cheminées.
- . Leur surface ne peut excéder la moitié du pan de couverture dans lequel ils s'intègrent.
- . Pour les couvertures à pentes, les capteurs doivent être entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture.
- . Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discrets possible (possibilité de réaliser un habillage si nécessaire), par rapport à l'environnement immédiat et lointain.
- . Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Pour des raisons de voisinage avec un immeuble protégé au titre des monuments historiques, ou à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B, une implantation spécifique et un traitement le plus discret possible doivent être imposés.

Le voisinage s'entendant pour les bâtiments implantés sur la même parcelle, sur une parcelle limitrophe ou situé en face du bâtiment concerné.

11A.13 - IMMEUBLE DONT LA DEMOLITION PEUT ETRE IMPOSEE A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT PUBLIQUES OU PRIVEES

Représenté sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur par un aplat de couleur jaune.

Cette légende fait référence à des immeubles portant atteinte à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager et/ou présentant de mauvaises conditions de salubrité, de sécurité et/ou d'hygiène. Ce sont le plus souvent des constructions précaires sans valeur architecturale.

La démolition ou la modification de ces immeubles pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. Toutefois, lorsqu'elles sont édifiées au-dessus d'une « cave » ancienne (dénomination des rez-de-chaussée des immeubles anciens) surmontée d'un espace libre au niveau du premier étage, seule est concernée par la démolition la construction en élévation au-dessus de la « cave ».

Ces immeubles ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de confortation, portant sur la structure, qui permettraient de les pérenniser. Seuls les travaux d'entretien courant peuvent être autorisés.

Leur démolition ne peut être suivie de reconstruction, sauf pour les cas définis à l'article 9 .3.

Après démolition, l'espace libre doit recevoir un traitement de qualité, à dominante minérale ou végétale selon le caractère de son environnement, en continuité avec les espaces libres existants (doubles hachures biaisées grises ou vertes).

B - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles sont envisageables, dans les limites du présent règlement, pour les éléments de légende suivants :

- . Immeuble pouvant être conservé et amélioré ou supprimé et démolé
- . Emprise constructible maximale

Ainsi que sur les espaces libres correspondant aux éléments de légende suivants, dans les limites définies à l'article 9-3 du présent règlement :

- . Espace protégé au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie
- . Espace à requalifier ou à aménager

11B.1 - PRINCIPES GENERAUX

11B.1.1 - TYPOLOGIE DES BATIMENTS NOUVEAUX

Les bâtiments nouveaux doivent s'inscrire dans la continuité de la ville, en reprenant les caractéristiques de composition de cette dernière, tout en témoignant de leur époque de construction.

Selon ce principe, deux types de traitement sont envisageables :

- . Des bâtiments d'écriture actuelle, respectant la continuité de l'ensemble urbain, par les gabarits notamment. Ce principe doit être privilégié.
- . Des bâtiments s'inscrivant dans une écriture mimétique, faisant référence à la typologie architecturale des bâtiments de Sommières, et reprenant leur composition, leur volumétrie, leurs matériaux et leur modénature.

11B.1.2 - VOLUME ET FORME DE COUVERTURE DES BATIMENTS NOUVEAUX

Le volume doit être en harmonie avec la dimension de la parcelle et avec ceux des constructions environnantes.

La couverture doit être traitée en harmonie de pentes et de volumes avec celles des bâtiments existants mitoyens ou voisins, ou pour les extensions, du bâtiment qu'elle accompagne.

11B.1.3 - HIERARCHIE DE HAUTEUR DES NIVEAUX

Afin d'assurer une cohérence du paysage urbain, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions nouvelles doit s'inscrire entre les hauteurs des niveaux des constructions voisines ou les plus proches, avec une tolérance, en particulier :

- . pour les rues en pente ou si le rez-de-chaussée d'une ou des constructions voisines est manifestement trop bas.
- . pour les immeubles situés en zone inondable, afin de satisfaire aux règles du PPRI.

Afin de définir la hauteur des étages de la construction nouvelle, on doit également tenir compte de celles des constructions mitoyennes ou voisines.

11B.2 - TRAITEMENT EXTERIEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX

Les bâtiments nouveaux et les extensions doivent prôner la qualité architecturale, tant dans le dessin que dans les matériaux employés et dans leur mise en œuvre.

11B.2.1 - TRAITEMENT DES FACADES

ORGANISATION GENERALE

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale et un traitement des éléments de structures et de modénatures lui conférant une échelle en relation avec l'environnement bâti.

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des bâtiments traditionnels et pour les extensions, du bâtiment qu'elles accompagnent.

Il convient en particulier d'affirmer une dominante verticale dans le rythme de la façade et de

suggérer horizontalement des niveaux en relation avec ceux des façades voisines (niveaux des soubassements, des allèges et linteaux des baies, corniche...)

PAREMENT

En façade sont admis les matériaux traditionnels : pierre, maçonnerie enduite, bois, et des remplissages entre des éléments structurels constitués des mêmes matériaux. On peut également utiliser en accompagnement du métal, du verre ou encore des panneaux composites modernes à la condition qu'ils restent, par leurs textures et leurs teintes, en harmonie avec l'environnement bâti et paysager.

Les façades végétalisées sont admises, dans la mesure où leur entretien peut être réalisé régulièrement (facilité d'accès) et où les systèmes adoptés ne sont pas en contradiction avec les principes de développement durable (système induisant l'emploi d'engrais ou de produits phytosanitaires polluants par exemple).

Ces constantes doivent susciter des projets d'écriture contemporaine.

PERCEMENTS ET MENUISERIES

Les menuiseries doivent être réalisées en bois ou en métal.

Les portes d'entrées doivent être pleines ou partiellement vitrées et de teintes sombres.

Les entrées de garages, particuliers ou communs, doivent être occultées au niveau de la façade du bâtiment par une porte, comme définie ci-dessous.

Les portes de garages ou de dépôts à rez-de-chaussée doivent être posées à mi-tableau. Elles doivent être plus hautes que larges, éventuellement carrées et de teintes sombres. Elles peuvent comporter une imposte en partie haute de la porte.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est posé à l'intérieur, complètement invisible et les rails de guidage totalement encastrés. Ils doivent être de teintes sombres.

Les menuiseries doivent être peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert... ou dans des teintes soutenues : brun, rouge foncé particulièrement pour les portes. Le blanc pur est interdit.

Dans le choix des couleurs, on doit tenir compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux.

11B.2.2 - PROTECTION CONTRE L'INONDATION : BATARDEAUX

L'intégration des batardeaux doit être prévue au stade du projet, afin qu'ils soient le plus discrets possibles.

La pose de batardeaux permanents est interdite.

Les systèmes employés doivent être entièrement démontables, y compris les éventuels rails de pose.

11B.2.3 - TRAITEMENT DES COUVERTURES

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

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

L'emploi de couvertures terrasses ou à faibles pentes couvertes en zinc ou cuivre est envisageable par éléments ponctuels de surfaces réduites, 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.

MATERIAUX DE COUVERTURE

Les matériaux de couverture admis sont :

. La tuile de terre cuite de type traditionnel, dite "tuile ronde" ou "tuile canal", dans les nuances de la nappe des couvertures. La tuile de récupération est recommandée en couvert.

Le procédé par pose de "tuile canal" de couvert sur plaques de support tuiles ou similaire peut, au cas par cas, être admis. Les plaques préfabriquées doivent être teintées dans le ton général de la toiture.

. Les matériaux métalliques, en particulier pour les parties couvertes à faible pente : le cuivre, le plomb, le zinc, éventuellement quartz ou prépatiné.

. Les multicouches pour les éléments couverts en toitures terrasses.

Dans ces deux derniers cas, les surfaces couvertes doivent être réduites : petits édicules ou éléments de raccordement entre plusieurs volumes couverts en tuile.

Les parties couvertes en terrasses doivent faire l'objet d'un traitement de surface les rendant discrètes dans le paysage : gravillons, végétalisation, teinte sombre....

CHASSIS DE TOITS ET VERRIERES EN COUVERTURES

Les châssis de toits et les verrières en couverture doivent s'inscrire harmonieusement dans l'environnement proche ou lointain.

Les verrières doivent être réalisées en verre clair ou en polycarbonate et profilés de métal de section fine, elles doivent être posées au nu extérieur de la couverture et traitées dans des teintes très foncées. Elles peuvent comporter de panneaux photovoltaïques clairs.

11B.2.4 - ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux doivent être prévus dès la conception du projet. Ils doivent être positionnés et traités de façon à ne pas porter atteinte à la qualité du bâtiment et de son environnement immédiat, et être les plus discrets possibles dans le paysage.

COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, télédistribution, etc.) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet en bois ou métal plein ou ajouré peint, ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade ou de la clôture. Chaque fois que ces coffrets peuvent être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire, cette disposition doit être mise en œuvre.

BOITES AUX LETTRES, DIGICODES ET INTERPHONES

Les boîtes aux lettres doivent être disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent. Dans le cas contraire, elles doivent être entièrement encastrées dans la façade ou la clôture.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones doivent être encastrés entièrement, si possible en tableau de la porte, y compris les fils d'alimentation. Ils doivent être posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

CHAUFFAGE, VENTILATION, CLIMATISATION

Aucun appareil de chauffage, de ventilation, de climatisation ou encore conduit d'extraction ou ventouse de chaudière ne doit être apparent en façade et en couverture, à l'exception de sorties discrètes en couverture, traitées dans sa tonalité et de grilles de ventilation encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.

Les superstructures, gaines techniques, machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers en couverture doivent être intégrées dans le volume. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être regroupées et intégrées au projet architectural.

ASCENSEURS ET EMERGENCES DES MACHINERIES

Par un traitement spécifique, les ascenseurs peuvent participer à la qualité architecturale du bâtiment. Dans le cas contraire, ils doivent être entièrement intégrés au bâtiment.

LES GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAU PLUVIALE

Les gouttières et les descentes doivent être réalisées soit en zinc laissé naturel, prépatiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre laissé naturel. Sur le domaine public, les pieds de chutes doivent être réalisés en fonte.

LES CAPTEURS SOLAIRES

Ces dispositifs doivent être pris en compte dans le projet dès la conception. Ils doivent contribuer à la qualité architecturale du bâtiment.

L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment protégé au titre des monuments historiques ou à conserver au titre de son intérêt patrimonial de type A ou B. Une attention particulière doit être portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Les capteurs doivent être intégrés à la couverture ou à la façade, posés le plus à fleur possible du matériau. Ils peuvent constituer l'ensemble de la couverture.

Pour les toitures terrasses, les capteurs doivent être posés de façon à être le plus discret possible par rapport à l'environnement immédiat et lointain (réalisation d'un habillage si nécessaire).

ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visible de l'espace public ou être intégrés dès le projet.

Pour les paraboles, le treillis est préconisé. Elles doivent être peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

11B.3 - VERANDAS OU JARDINS D'HIVER

Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être positionnés en façades arrières ou latérales, et s'inscrire dans l'environnement proche ou lointain. On doit s'attacher à ne pas nuire à l'équilibre de la façade, à respecter les caractéristiques du bâtiment ainsi que les principes de sa composition et de sa modénature (type d'encadrement de baie, appui, linteau...).

Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être réalisés en verre clair et en profilés de métal de section très fine, traités dans des teintes très foncées. Des parties opaques, ainsi que des panneaux photovoltaïques clairs ou foncés, peuvent être intégrées à la véranda.

11B.4 - ABRIS DE JARDINS

Ils doivent être réalisés de façon soignée, avec sobriété et économie de matériaux. Les matériaux précaires sont interdits.

Le bâtiment doit être, chaque fois que cela est possible, adossé à un mur où prolonger une clôture.

Le volume de couverture doit être à un ou deux versants symétriques, avec des pentes variant de 25 à 35°. La pente peut être plus faible sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement. Le faitage doit être parallèle au côté le plus long de la construction.

La couverture terrasse est admise si ce principe a pour but d'améliorer la lecture du paysage urbain (petit bâtiment masqué derrière un mur de clôture par exemple) ou encore dans le cas d'une construction d'écriture contemporaine.

Outre les matériaux traditionnels employés pour les bâtiments principaux, on peut utiliser pour les façades du bardage bois et pour les couvertures des bardeaux de bois. Ces matériaux doivent être soit traités à cœur, soit laissés sans protection afin de griser aux intempéries et au soleil.

Les tonalités doivent être foncées, harmonisées à l'environnement végétal.

11B.5 - PISCINES

Les piscines sont autorisées dans les conditions suivantes.

Elles doivent être implantées au niveau du sol naturel s'il est horizontal. Si le sol est en pente, les soutènements doivent être étudiés (murs de pierre, végétalisation...) afin de les intégrer au mieux. Les piscines peuvent également s'insérer dans des aménagements existants.

La machinerie doit être enterrée ou intégrée aux bâtiments existants. Si aucune de ces solutions n'est techniquement possible, elle peut prendre place dans un abri de jardin s'insérant discrètement dans le paysage.

La teinte du bassin doit être choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Sont autorisés le gris, le grège et le vert d'eau très pâle, qui confèrent à l'eau une teinte allant du vert transparent au bleu profond. Les bleus « californiens » ou turquoise sont interdits.

La couverture en élévation n'est admise que si elle est invisible de l'espace public et des points

hauts (points de vue du château et de la Coustourelle). Elle doit être traitée sous forme de serre, de préférence adossée à un mur existant.

Les bâches de protection doivent être réalisées dans des teintes s'intégrant discrètement dans le paysage, en fonction de celles des abords, à dominante minérale ou végétale : beige, gris chaud, gris vert, vert foncé...

Les clôtures réglementaires cernant les piscines doivent être les plus discrètes possibles dans le paysage.

C - DEVANTURES COMMERCIALES

Le présent chapitre s'applique indifféremment à l'ensemble des constructions existantes et des constructions futures.

11C.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les devantures participent de façon très importante à l'animation commerciale et visuelle de la ville et doivent s'intégrer de façon harmonieuse à l'architecture des constructions qu'elles accompagnent. Elles doivent également dialoguer avec les devantures existant dans l'environnement.

Les façades commerciales doivent être limitées au rez-de-chaussée et ne 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. Latéralement, elles ne doivent pas dépasser les limites séparatives et faire apparaître le fractionnement de la trame des immeubles, 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, où elles peuvent être traitées dans la devanture (traitement architectural, de matériaux et de teinte).

Les dispositions intérieures et extérieures spécifiques à l'immeuble doivent être respectées. 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.

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.

La devanture doit comporter un seuil, réalisé en pierre massive dure, de type calcaire du pays.

DECOUVERTES FORTUITES

Lors de travaux sur une devanture masquant la maçonnerie de l'immeuble, des examens et sondages préalables doivent être exécutés. Tout élément ancien mis à jour, présentant un intérêt architectural, historique ou archéologique peut impliquer la reprise de l'étude du projet concerné.

11C.1.1 - RAPPORT DE LA DEVANTURE AVEC LA FAÇADE DE L'IMMEUBLE

STRUCTURE PORTEUSE DE LA FAÇADE

La structure porteuse des façades est réalisée en maçonnerie, avec généralement une prédominance des pleins sur les vides (plus de mur que de fenêtres).

Le rez-de-chaussée doit représenter, au moins visuellement, une assise solide, capable de supporter les étages et d'assurer la stabilité de l'édifice. Dans ce but, les éléments du rez-de-chaussée appartenant à la structure de l'immeuble :

- . doivent rester visibles si c'est leur destination originelle
- . doivent être positionnés de façon à correspondre à la logique des descentes de charge exprimées par la composition de la façade : parties pleines en continuité verticale.

Les vides doivent avoir une dimension compatible avec l'importance de la masse construite qu'ils sont censés supporter en étage.

MAISONS SANS BOUTIQUE A REZ-DE-CHAUSSEE

Hors des rues principales commerçantes, une majorité de maisons ne comporte pas de local commercial à rez-de-chaussée. Dans ce cas, le rez-de-chaussée est généralement occupé par une « ave » occultée par une porte plus ou moins large, dans laquelle peut-être aménagée une devanture, en tenant compte des dispositions existantes.

11C.2.2 - ALTERATIONS DE DEVANTURES

Dans de nombreux cas, les dispositions originelles ont été soit altérées, généralement par la pose de devantures modernes, sans aucun souci du bâti les supportant (échelle, percement, aspect architectural, matériaux).

Les principales altérations des devantures sont les suivantes :

- . matériaux sans relation avec la façade ou l'environnement
- . enseignes de tous types, disproportionnées ou agressives
- . volets ou grilles roulants, stores bannes dont les coffres viennent en saillie et parfois sur plusieurs de bâtiments
- . dispositifs d'éclairage disproportionnés.

En fonction du type originel du rez-de-chaussée et de l'état actuel, il convient de faire des choix pouvant aller de la restitution de l'état d'origine à un remaniement total, visant à assurer une cohérence avec l'ensemble de la façade.

11C.3 - LE TRAITEMENT DES DEVANTURES COMMERCIALES

Les grandes lignes de la composition d'une devanture sont complètement dépendantes de l'environnement bâti dans lequel elle doit s'insérer. La qualité de sa mise en œuvre dépend également des composants architecturaux : les matériaux, les enseignes, l'éclairage, les dispositifs d'occultation ou de fermeture.

Le projet doit prendre en compte l'ensemble de ces éléments afin d'assurer une cohérence, tant de la devanture que de son insertion à l'immeuble.

TOILETTAGE DE L'EXISTANT

La plupart des devantures sont à l'origine, établies en feuillure de la maçonnerie de façade. Les bandeaux, coffrages divers, stores et enseignes venant en saillie sont indépendants de l'agencement initial. Il est donc, dans la plupart des cas, assez aisé de pratiquer un "toiletage" ayant pour but :

- . le respect et la bonne lecture de l'architecture support
- . la cohérence de la devanture elle-même et du message à transmettre.

Dans ce cas, il s'agit simplement d'harmoniser l'ensemble, à partir de la devanture existante. C'est dans ce but qu'est donnée la réglementation suivante.

POSSIBILITES D'INTERVENTION EN FONCTION DE L'ETAT DU REZ-DE-CHAUSSEE DE L'IMMEUBLE DEVANT RECEVOIR LA DEVANTURE

Façade dont le rez-de-chaussée comporte des percements du même type que ceux des étages

Les solutions suivantes sont envisageables :

- . conserver les percements d'origine en supprimant des allèges
- . élargir les percements en se maintenant soit dans leurs emprises latérales, soit axé par rapport à ceux de l'étage et en conservant un trumeau (partie pleine en façade entre deux baies).

La devanture doit être implantée en feuillure de la maçonnerie de la façade.

Le matériau de façade doit être conservé visible (traitement identique à celui de l'ensemble de la façade de l'immeuble) sur toutes les parties pleines du rez-de-chaussée.

Façades dont le rez-de-chaussée a été prévu à l'origine pour recevoir des activités et comporte une ou plusieurs baies larges à rez-de-chaussée, composées en relation avec les étages

La modification des percements et des structures porteuses est interdite.

Façades dont le rez-de-chaussée a été éventré pour créer un vaste percement

Des parties pleines, assurant la stabilité visuelle, doivent être recrées au nu de la façade, dans le même matériau que cette dernière. Les percements ainsi créés recevront des vitrines en feuillure.

11C.4 - DEVANTURES EN FEUILLURES

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

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

- . ensemble en glace anti effraction
- . menuiserie traditionnelle en bois peint
- . menuiserie en acier peint ou conservé apparent ou recevant un traitement de surface donnant un aspect rouillé
- . menuiserie en aluminium prélaqué.

Les parties pleines du rez-de-chaussée doivent être traitées en continuité avec celles de la façade de l'immeuble, donc dans le même matériau et avec la même finition de surface.

Le rez-de-chaussée peut être souligné par une petite corniche filante.

Sont interdits les bandeaux en applique et les coffres de stores ou de volets roulants saillants par rapport au nu de la façade.

Les vitrines doivent être situées en tableau, en 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.

11C.5 - DEVANTURES EN APPLIQUE ANCIENNES

Certains rez-de-chaussée ont pu être habillées, fin XIXe ou début XXe siècle, par des devantures menuisées posées en applique, dégageant partiellement les mitoyennetés de l'immeuble (partie verticale en maçonnerie). Ce type de devanture est à conserver.

Elles doivent être restaurées et peintes dans des couleurs en harmonie avec l'environnement.

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 devantures anciennes.

11C.6 - DEVANTURES EN APPLIQUE NOUVELLES

Ce type de devanture est envisageable si l'esprit de la façade de l'immeuble est respecté : rapport pleins/vides, matériaux en harmonie avec l'existant, emprise de la devanture limitée, bandeaux et éclairage pris en compte dans l'étude du projet.

La devanture doit se lire comme une seule entité constituée de parties pleines verticales et horizontales dans le même plan et le même matériau.

La saillie admise par rapport au nu de l'immeuble est de 10 cm maximum pour l'ensemble de la façade et 15 cm pour le bandeau.

Les vitrages doivent être verticaux et parallèles au plan de la façade. Les vitrines obliques sont interdites.

Les parties menuisées et les encadrements de baies doivent être réalisés en bois peint ou métal peint ou recevant un traitement de surface donnant un aspect rouillé. Elles doivent rester discrètes, l'architecture de l'immeuble étant prédominante.

L'utilisation de matériaux diversifiés, en grand nombre est proscrite.

11C.7 - STORES

11C.7.1 - PRINCIPES GENERAUX

Une devanture comprenant plusieurs percements doit recevoir un store par percement.

Pour les percements d'une largeur de fenêtre traditionnelle (environ 1,20 m), il peut être posé des petits stores fixés à l'intérieur des tableaux des ouvertures.

Les joues fixes sont interdites.

Les toiles unies sont obligatoires. Les couleurs sont à harmoniser avec les teintes de l'environnement.

Le lambrequin (retombée verticale de toile du store) doit être droit, traité de la même couleur

que le reste du store.

Les stores de type "capotes", "corbeilles" ou similaire et les revêtements PVC brillants ou mats sont interdits.

11C.7.2 - DEVANTURES EN FEUILLURE

Les stores doivent être posés dans l'emprise des percements du rez-de-chaussée, leur mécanisme doit y être dissimulé après repliage.

Au-dessus des baies cintrées, les solutions de pose de stores doivent être examinées au cas par cas.

11C.7.3 - DEVANTURES EN APPLIQUE

Le coffrage doit avoir une saillie maximum de 15 cm par rapport au nu de la façade de l'immeuble.

11C.8 - AUVENTS ET MARQUISES

Les auvents, marquises et avant-toits, de même que toute avancée sont proscrits.

11C.9 - DISPOSITIFS DE FERMETURE

L'utilisation de vitrages feuilletés est préconisée afin d'éviter les grilles et rideaux métalliques inesthétiques et difficiles à intégrer à une devanture.

Dans le cas où ces derniers s'avèrent indispensables, on doit poser une grille ou un rideau micro perforé, implanté à l'intérieur de la devanture. Il est également possible de prévoir des volets ou des grilles simples (barreaudage droit) se repliant en panneaux de part et d'autre de la façade.

Ces dispositifs doivent être peints.

Pour les devantures en feuillure, le coffre doit être posé en intérieur, non visible de l'espace public. Pour les devantures en applique, il doit être inclus dans le bandeau supérieur.

11C.10 - ELEMENTS EXTERIEURS ET ECLAIRAGE

Les boîtiers et dispositifs d'alarme, les caissons ou groupes de climatisation ou de ventilation doivent être intégrés dès l'étude du projet et ne peuvent être apparents en façade.

L'éclairage des devantures doit être réalisé par des dispositifs soit plaqués au mur et fixés sur une patère, soit placés en tableau. Les luminaires choisis doivent être le plus discrets possible.

D - ENSEIGNES

11D.1 - PRINCIPES GENERAUX

Les enseignes doivent être en harmonie avec la façade du bâtiment et la devanture commerciale.

Tous types de caissons lumineux ou non, est interdit, ainsi que les adhésifs posés sur la glace.

Les enseignes doivent être maintenues dans la hauteur du rez-de-chaussée.

11D.2 - ENSEIGNES EN APPLIQUE

Les enseignes en applique doivent être implantées dans l'emprise de la devanture commerciale.

11D.2.1 - ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN FEUILLURE

L'emplacement, la taille et le type d'enseigne doivent être étudiés de façon à laisser lire la continuité de la façade de l'immeuble.

On doit se limiter soit à la raison sociale, soit au type de produit vendu ou fabriqué, soit au nom de la société dont le magasin est succursale ou à la marque vendue.

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

. Des lettres découpées, posées soit sans fond directement sur la façade, soit sur une plaque de Plexiglas transparent décollée du mur. Ces enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots orientables discrets.

. Des lettres lumineuses sur la tranche ou par l'arrière, la face étant opaque et sombre. Ce système présente l'avantage de constituer une tache lumineuse sur la façade mettant en évidence le texte.

. Des textes discrets inscrits sur le lambrequin du store.

11D.2.2 - ENSEIGNE EN APPLIQUE SUR DEVANTURE EN APPLIQUE

La devanture en applique constitue un ensemble sur lequel aucune surcharge ne doit apparaître.

Les types d'enseignes suivants sont préconisés :

. Des lettres peintes ou adhésives apposées sur le bandeau horizontal de la devanture. Ces enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots orientables discrets.

. Des lettres peintes ou adhésives posées sur la glace de la vitrine, et occupant au maximum ¼ de son emprise.

. Des textes discrets inscrits sur le lambrequin du store.

11D.3 - ENSEIGNES EN POTENCE OU EN DRAPEAU

Ces enseignes doivent être réalisées en métal ou en panneau de bois découpés et peint. Les enseignes « parlantes » doivent être favorisées.

Dans le cas d'une devanture en applique, la hauteur de l'enseigne doit être limitée à celle du bandeau horizontal.

Dans le cas d'une devanture en feuillure, la hauteur de l'enseigne doit être limitée à celle définie par le niveau des appuis des baies de l'étage.

L'épaisseur maximum doit être de 5 cm, la saillie et la hauteur maximum de 0,60 m.

Une enseigne en potence par devanture est admise.

Les enseignes doivent être éclairées indirectement par des spots à bras discrets ou des réglettes laquées.

E - LES TERRASSES COMMERCIALES ET L'AMENAGEMENT DES EMPRISES DES COMMERCE SUR LE DOMAINE PUBLIC

L'aménagement de terrasses commerciales (installations provisoires) implantées sur le domaine public doit être conçu de façon à laisser visible la façade de l'immeuble devant laquelle la terrasse est installée.

11E.1 - PRESERVATION DU SOL

Le sol de l'espace public doit être maintenu en permanence dans son intégrité et visible. Aucune atteinte ne peut y être portée (trous, scellements, etc.).

Les tapis, les planchers fixes ou mobiles sont interdits. Aucune substitution du sol n'est autorisée.

L'accès immédiat à toute bouche de réseau souterrain doit être possible en permanence.

11E.2 - COUVERTURES AMOVIBLES

La terrasse peut être abritée :

. Par le store de la devanture, correspondant à un modèle décrit dans l'article 11C.7 ci-dessus.

. Par des parasols mobiles à mats simples centraux ou à mats doubles latéraux, à l'exception des places Jean Jaurès et des Docteurs Dax, où ne sont admis que les parasols à mats simples.

Les parasols peuvent être carrés, rectangulaires ou circulaires. Ils doivent être dissociés de la façade et des uns des autres, réalisés en toile unie, sans aucune marque ou publicité.

Les teintes suivantes sont admises :

. dans des tonalités claires : blanc cassé, écru, beige

. dans des tonalités sombres : vert foncé, rouge foncé, brun.

Sont interdits tous autres systèmes de protection solaire fixes ou mobiles et en particulier les chapiteaux, les tentes fermées, et d'une manière générale, tous les dispositifs créant un obstacle visuel par rapport aux façades d'immeubles.

11E.3 - FERMETURES LATÉRALES

La clôture totale de la terrasse est interdite. Seules sont autorisées les séparations latérales constituées de pare-vent ou écrans latéraux, installés perpendiculairement aux façades d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Ils doivent être constitués d'une structure d'acier ou de bois et être transparents sur au moins 50% de leur surface, la partie opaque étant située en bas du dispositif.

L'utilisation des mêmes pare-vent pour deux commerces contigus est préconisée.

Sont interdits tous autres types de fermetures latérales, ou parallèles à la façade, et en particulier les joues opaques ou translucides fixées sur les stores bannes ou sur les parasols, les bacs à fleurs et les structures de treillages.

11E.4 - ECLAIRAGE NOCTURNE

Il doit être assuré par de petits dispositifs mobiles autonomes en énergie, disposés sur les tables. Le passage de fils au sol ou sous les couvertures amovibles est interdit.

11E.5 - DISPOSITIFS CHAUFFANTS

Dans un souci de maîtrise de l'énergie, les dispositifs chauffant fonctionnant au gaz ou à l'électricité sont interdits.

11E.6 - MOBILIER

Afin d'obtenir une cohérence esthétique, chaque terrasse ne doit utiliser qu'un seul modèle et une seule couleur ou unité de couleurs. Les matériaux suivants sont préconisés :

. le métal : acier, fonte moulée, aluminium, laqué ou de teinte naturelle

. le bois naturel ou peint

. le rotin naturel ou laqué

. la toile unie, naturelle ou synthétique

L'ensemble du mobilier doit être en harmonie avec celui des terrasses voisines quand elles existent, et qu'elles sont conformes au présent règlement.

Pendant les périodes de non utilisation de la terrasse, le mobilier doit être remis en dehors de l'espace public et non visible de celui-ci.

11E.7 - PORTES MENUS

Un porte-menus sur pied est autorisé par activité, sur l'espace public. Il doit être disposé à hauteur de lecture debout, de taille maximum format A2 (42 x 60 cm), et d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Les chevalets sont interdits.

F - CLOTURES

Les clôtures traditionnelles existantes bordant les voies, fermant les jardins privés et les cours, doivent être conservés et restaurés si elles présentent un intérêt patrimonial et correspondent à des dispositions anciennes.

Les clôtures nouvelles à créer doivent être étudiées en s'inspirant des modèles anciens de murs appareillés ou moellons enduits ou de murs bahut surmontés de grilles de fer peintes en respectant leurs proportions et leurs modénatures.

Les portails nouveaux doivent reprendre l'esprit des portails traditionnels existants, être réalisés soit en bois peint, soit en ferronnerie peinte, pleine ou ajourée : grille simple, tôle en partie basse et grille en partie haute.

Tout autre type de clôture ou de portails est interdit.

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

Cas particulier : dans les secteurs inondables définis au PPRI, les clôtures nouvelles doivent être transparentes aux écoulements, et constituées de grillage de teinte verte ou haies vives. Dans le cas de pose sur un muret de soubassement, celui-ci doit avoir une hauteur inférieure à 20 cm.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de la réalisation de parcs de stationnement publics ou privés :

. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les aires de manœuvre.

. Les dimensions utiles des aires de stationnement ne peuvent être inférieures à 5m de profondeur par 2,50m de largeur. La largeur des voies de circulation intérieure ne peut descendre au-dessous de 5m de large.

. Les parcs de stationnement souterrains sont autorisés en dehors de la zone inondable.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION

13.1 - PRINCIPES GENERAUX

Ce chapitre fait référence aux espaces publics ou privés, répertoriés la rubrique « qualification des espaces » sous les légendes suivantes :

- . Espace protégé au titre de son intérêt patrimonial, à dominante minérale ou végétale
- . Espace protégé au titre de la qualité du paysage urbain et du cadre de vie, à dominante minérale ou végétale
- . Espace à requalifier ou à aménager.

En fonction de leur qualité et de leur état, ces espaces doivent être conservés, restaurés, aménagés et entretenus dans le but :

- . soit de maintenir leur aspect actuel s'il est satisfaisant
- . soit de leur conférer un aspect qualitatif, en prenant en compte la valeur d'usage.

13.2 - LES ESPACES A DOMINANTE MINERALE

13.2.1 - LES COURS ET COURETTES

PRINCIPES GENERAUX

Dans le cadre d'opérations de restauration ou de réaménagement, il convient de supprimer ou dissimuler :

- . les canalisations ainsi que les conduits de fumée et de gaz brûlés
- . les réseaux
- . les climatiseurs, groupes frigorifique, gaines de ventilation
- . toute autre installation parasite encombrant les cours.

Les éléments techniques nouveaux ne sont admis que si aucune solution n'est possible en intérieur. Ils doivent être non visibles de l'espace public, intégrés à l'aménagement de la cour et dissimulés.

TRAITEMENTS DE SOLS DES COURS

Les sols pavés en pierre dure du pays, les calades et les mosaïques, les dispositifs d'écoulement des eaux (fils d'eau, pierres percées, grilles ou regard fonte...) doivent être conservés et restaurés, ou déposés et reposés avec des techniques traditionnelles.

Lors de travaux, ces éléments doivent être recherchés par sondages sous les revêtements modernes.

Les garde-corps, rampes, margelles de puits, bancs, fontaines, et tout élément de décor 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 recevoir un dallage ou un pavage à caractère traditionnel, pouvant être complété par des matériaux de type: revêtement sablé stabilisé ou béton coulé en place avec gros agrégats, de préférence drainants.

Pour les terrasses situées en rez-de-chaussée ou pour les courettes situées au-dessus d'une cave, seuls sont admis les revêtements de sols en dalles rectangulaires ou carrées de pierre calcaire brute (Barutel, Roquemaillère, Tavel).

Les cours peuvent recevoir des plantations, en bacs ou en pleine terre.

13.2.2 - LES VOIES ET LES PLACES

PRINCIPES GENERAUX

L'ensemble de la voirie ainsi que les places doivent être traités avec simplicité, en relation avec le caractère de l'espace à aménager et selon leurs usages spécifiques.

L'aménagement des sols doit permettre de réduire leur imperméabilité.

GABARIT

Le gabarit des voies doit être maintenu, en particulier dans les espaces paysagers de la zone SN, composés de chemins ruraux étroits et sinueux. Les talus, muret, murs de soutènement les bordant doivent être conservés et entretenus.

LES SOLS ANCIENS EXISTANTS

Dans les rues et places de l'ensemble du Secteur sauvegardé, les traitements de sols anciens, réalisés avec des galets, pavés et dalles de pierre régionale doivent être maintenus, lors de travaux d'aménagement, ils doivent être déposés et reposés avec des techniques traditionnelles (sur sable).

LES AMENAGEMENTS NOUVEAUX

Dessin et matériaux

Les espaces libres à aménager doivent faire l'objet d'un projet visant à définir le revêtement de sol (nature du matériau, dessin et mise en œuvre) ainsi que les types et l'implantation des éléments de mobilier urbain et d'éclairage.

Le dessin des aménagements doit être le plus sobre possible, afin de disparaître au profit d'une lecture claire de l'espace.

Les pas d'ânes et escaliers doivent être conservés. Il est interdit de leur substituer des pentes simples, devenant trop raides pour un bon confort.

Dans l'ensemble des rues, ruelles et places non ou difficilement accessibles aux véhicules ou à caractère piétonnier, seuls sont autorisés les galets, pavés, dalles, bordures de pierre régionale posés avec des techniques traditionnelles.

Pour les autres espaces publics (rues et places circulées) peuvent être employés, mixés aux matériaux naturels décrits ci-dessus :

- . des matériaux coulés : béton coulé en place, dans lequel entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, avec une finition bouchardée, enrobé pour la bande roulante
- . des revêtements stabilisés sablés solides, sur les parties non ouvertes à la circulation des véhicules.

Pour les voies circulées à l'extérieur de l'enceinte, la bande roulante peut être réalisée en enrobé.

Regards sur rue : eau, électricité, téléphone, câble

L'implantation des regards doit être établie en fonction du type et du dessin du revêtement de sol. Ils doivent être en fonte et/ou en acier galvanisé, constitués de plaques à rebords suffisamment saillants pour recevoir le même revêtement de sol que le reste de l'espace public.

Les parties visibles des conteneurs de récupération des ordures ménagères enterrés doivent être traitées, pour le sol, au même niveau et dans les tonalités de l'espace environnant ; pour l'émergence, en cohérence avec le mobilier urbain.

VEGETATION

Sur l'espace public à dominante minérale, la végétation doit prendre place de façon ponctuelle. Elle est essentiellement représentée par les alignements d'arbres repérés dans la légende « composition ou ordonnance végétale d'ensemble à préserver, à renforcer, à compléter, à remplacer ou à créer ».

Les plantations d'annuelles et de bisannuelles doivent être limitées. Les vivaces et arbustes bas, qui induisent des coûts d'entretien et d'intervention inférieurs, doivent être préférentiellement choisis pour la création des massifs.

TRAITEMENT DES MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement anciens existants réalisés en moellons apparents, doivent être conservés et entretenus.

Les murs de soutènement à créer doivent être traités à l'identique des murs traditionnels existants.

PASSAGES

Les passages sous immeubles doivent être restaurés et entretenus. Ils ne peuvent être occultés que par une grille simple, permettant la vue.

13.2.3 - LES AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement à aménager ou à créer doivent présenter un caractère paysager.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local posées avec joints perméables, espaces végétalisés....

Les bandes roulantes peuvent être réalisées :

. Dans l'intra-muros et dans le secteur SN, à l'exclusion du parking « Champion » : comme les espaces de stationnement décrits ci-dessus ou en matériaux coulés : béton dans lequel entre un très fort pourcentage d'agrégats naturels, assurant l'aspect de surface, la granulométrie et la coloration, avec une finition de préférence bouchardée.

. Dans les autres espaces, y compris le parking « Champion, l'enrobé peut également être admis.

Dans les secteurs présentant un caractère paysager, il est possible de stationner sur une surface herbeuse, en utilisant des pavés ou des systèmes de bacs permettant à l'herbe de pousser.

Si le marquage au sol est envisagé, il doit être réalisé avec des pavés.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige et de port large d'essences locales (feuillus), organisés de façon à masquer au maximum les véhicules et à ne pas occulter les perceptions majeures proches ou lointaines.

Les aires de stationnement privées doivent être traitées dans l'esprit des jardins des propriétés dans les conditions suivantes :

. En maintenant ou créant des clôtures et des portails.

. En utilisant exclusivement des revêtements sablés ou gravillonnés et/ou de pierre d'usage local, posée avec joints perméables ou encore des espaces végétalisés.

. En limitant la densité des places de stationnement, afin de réaliser des plantations d'arbres de haute tige.

13.3 - LES ESPACES A DOMINANTE VEGETALE

Rappel : le défrichement préalable des parcelles est soumis à déclaration préalable et autorisation au titre notamment de l'article du Code Forestier.

Les espaces publics ou privés à dominante végétale doivent être aménagés et entretenus dans le but :

. soit de maintenir leur aspect actuel s'il est satisfaisant

. soit de leur conférer un aspect qualitatif, en prenant en compte la valeur d'usage.

Les jardins doivent être maintenus à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Les espaces utilisés par les véhicules doivent être traités en matériaux perméables naturels ou d'aspect naturel : revêtement sablé ou gravillonné, pierre d'usage local posées avec joints perméables, espaces végétalisés....

13.3.1 - LES PLANTATIONS

Tout abattage d'arbres doit être compensé par la plantation d'arbres nouveaux à haute tige.

Le développement des arbres, à terme doit être en relation avec l'échelle de l'espace dans lequel ils prennent place. Leur situation et leur silhouette ne doivent pas occulter, à maturité, les vues d'intérêt patrimonial (accroches sur les paysages lointains ou sur des motifs paysagers d'intérêt).

13.3.2 - LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET LES MURS

Les murs de soutènement anciens existants, réalisés en moellons apparents, doivent être conservés et entretenus.

Les murs de soutènement à créer doivent être traités à l'identique des murs traditionnels existants.

13.3.3 - LES ELEMENTS D'AMENAGEMENT ET DE DECOR DES JARDINS

L'ensemble des éléments d'aménagement et de décor des jardins : cheminements, emmarchements, bordures, balustrades, fontaines, bassins, statuaire, mobilier, petits édicules (abris, tonnelles, serres...) doit être conservé, entretenu et si besoin est, restauré.

Les éléments nouveaux doivent s'inspirer des anciens, en pouvant être traités dans un esprit contemporain.

13.4 - LES ESPACES DEVANT FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

Les espaces suivants doivent faire l'objet d'aménagements visant à les requalifier. Les grands principes retenus, pour chacun d'entre eux, sont détaillés dans le rapport de présentation.

13.4.1 - AMENAGEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT AU SUD DE LA COMMUNE, SUR LES DEUX RIVES DU VIDOURLE

Le plan de sauvegarde prévoit la possibilité d'aménager des aires de stationnement aux emplacements suivants : parcelles AR153,154 et 160 en rive droite, parcelles AC174 en rive gauche, ce dernier site faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Ces projets s'inscrivent dans une réflexion d'aménagement de la circulation et du stationnement plus large, prévoyant à terme, une liaison voitures par un pont situé au sud, se greffant sur le rond point existant, destiné à desservir l'aire de stationnement de la rive gauche.

Ces aires de stationnement doivent répondre aux critères d'aménagement définies à l'article 13.2.3 ci-dessus, et aux principes définis dans le rapport de présentation.

13.4.2 - AMENAGEMENT DE LA PLACE DES AIRES, AXE RUE DU PONT/ROUTE DE SAUSSINES

Les aménagements récents de la place des Aires ont « gommé » l'entrée de ville par la route de Saussines et le faubourg du Pont. La perception visuelle de cet axe historique doit être renforcée.

13.4.3 - AMENAGEMENT DU PARKING « CHAMPION »

Cette aire de stationnement doit répondre aux critères d'aménagement définies à l'article 13.2.3 ci-dessus, et aux principes définis dans le rapport de présentation.

13.4.4 - L'AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES SUR LA RIVE DROITE DU VIDOURLE, LE LONG DE LA ROUTE DE SALINELLES

L'aménagement de cette bande de terrain, entre la route de Salinelles et le Vidourle, est particulièrement sensible car elle offre des vues de très grande qualité sur le centre ancien, à partir de l'entrée de ville en venant de Nîmes. Les aménagements ne doivent pas occulter ces vues.

13.4.5 - L'AMENAGEMENT DES QUAIS DE LA RIVE GAUCHE DU VIDOURLE : QUAI FREDERIC GAUSSORGUES ET QUAI CLEON GRIOLET

Les trottoirs du quai haut sont aménagés en surplomb du quai bas de la berge du Vidourle. Ils sont réalisés en béton et nuisent à la perception du quai ancien.

La requalification des quais doit être réalisée à partir d'un projet d'aménagement global.

13.4.6 - L'AMENAGEMENT DE LA RIVE GAUCHE DU VIDOURLE DE L'ESPLANADE FREDERIC MISTRAL A LA LIMITE NORD DU SECTEUR SAUVEGARDE

La rue Frédéric Mistral, bordant le côté ouest de l'esplanade, doit être piétonnisée (sauf desserte de service) et libérée de tout stationnement. L'enrobé existant doit être remplacé par un revêtement sablé stabilisé, maintenu à environ un mètre du pied de la rangée de platanes. L'aménagement de cette allée piétonne doit se prolonger vers le nord jusqu'à la passerelle.

En limite nord du Secteur sauvegardé, à l'arrière des arènes, des installations légères destinées à aménager un point de baignade et des activités liées à la rivière sont possibles.

13.4.7 - L'AMENAGEMENT DE L'ESPLANADE COMPRISE ENTRE L'ESPLANADE FREDERIC MISTRAL A L'OUEST, LE CHEMIN DE LA PRINCESSE A L'EST, LE CAMPING AU NORD ET L'ANCIENNE ECOLE AU SUD

Cette vaste esplanade (parcelle AR4) peut recevoir des équipements sportifs et de loisir, dans la mesure où les sols sont réalisés en matériaux drainants d'aspect naturel et où les éléments en

élévation (clôtures, signalétique ou accessoires liés aux équipements) sont limités en hauteur aux nécessités d'usage et traités de façon à être le plus immatériels possible.

L'esplanade doit être plantée d'arbres de haute tige.

13.4.8 - AMENAGEMENT DU TERRAIN LIBRE ENTRE LES RUE EUGENE BOUCHE A L'OUEST, DE LA POTERIE AU NORD ET GABRIEL PERI A L'EST

Ce jardin peut recevoir des équipements sportifs et de loisir, dans la mesure où les sols sont soit maintenus en herbe, soit réalisés partiellement en matériaux drainants d'aspect naturel.

Les aménagements doivent être limités à des traitements de sols les plus simples possibles.

Il convient de ne pas occulter la vue vers le château et la Coustourelle à partir de la rue de la Poterie.

13.5 - SIGNALISATION URBAINE, MOBILIER ET ECLAIRAGE PUBLIC

13.5.1 - PRINCIPES GENERAUX

Tous les éléments de mobilier urbain, de luminaires et de signalétique doivent être choisis dans des lignes s'harmonisant entre elles, et traités dans une même teinte.

Le choix de ces éléments doit être guidé par le souci de créer un effet d'ensemble en cohérence avec l'architecture et la composition urbaine.

La signalétique, le mobilier urbain et l'éclairage doivent être réduits au strict nécessaire, et ne pas créer de doublon sur un même site (par exemple, regrouper sur un même mât de l'éclairage et de la signalétique).

L'emplacement de chaque élément doit être étudié de façon à ne pas nuire à l'appréhension spatiale et porter atteinte à la qualité paysagère des lieux. (ex : luminaire placé ou panneau de signalisation placé devant un édifice majeur ou encore dans l'axe d'une vue cadrée sur un motif paysager ou architectural de grande valeur).

Les emplacements des conteneurs de tri sélectif doivent être choisis de façon à ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale et paysagère des lieux.

Aux abords immédiats du centre historique, ils doivent être, à terme, enterrés.

13.5.2 - SIGNALISATION

Dans l'ensemble du Secteur Sauvegardé un système de signalisation général visant à uniformiser la taille, la forme et l'emplacement des panneaux doit être mis en place pour :

- . les pré-enseignes
- . la signalisation d'édifices publics
- . la signalisation de monuments historiques
- . la signalisation d'espaces piétons ou de circuits de promenade, etc.

13.5.3 - ECLAIRAGE PUBLIC

On doit s'attacher à créer une hiérarchie dans l'éclairage des lieux, en fonction de leur usage et de leur importance dans la ville.

Dans les rues étroites, l'éclairage public disposé sur consoles ou en partie central et préconisé. Les dispositifs doivent être économes en énergie et faciles d'entretien.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. sur l'ensemble du Secteur Sauvegardé.

ANNEXES

ANNEXE 1

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

(Article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme), avec l'indication de leur adresse, leur bénéficiaire et leur destination,

Localisation et destination	bénéficiaire	Surface (m²)
2 - création d'un passage piéton	Commune	416m ²
6 - création d'une voie	Conseil Général	6 920m ²
8 - création d'une voie et d'un parc de stationnement	Commune	9 928m ²
14 - aménagement de voirie	Commune	11m ²

ANNEXE 2

NUANCIER ENDUITS ET BADIGEONS, MENUISERIES ET FERRONNERIES

ANNEXE 3

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette 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.

ANNEXE 4

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 maillé 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.

ANNEXE 5

GLOSSAIRE

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.S.M.V. 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 hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le règlement du P.S.M.V. ne fixe pas de coefficient d'occupation des sols, les règles urbaines permettant de cadres la densité.

SURFACES DE PLANCHERS

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

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : 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. »

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.

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'huiserie.

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 foncière

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

Élément 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 HORS OEUVRE NETTE 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.