

ZONE UA2

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA2** désigne *un tissu urbain de centralité de ville ou de bourg*. Elle correspond à une zone urbaine de forte à très forte densité correspondant au centre historique de Fabrègues. Elle se divise en deux secteurs :

- le secteur **UA2a** qui recouvre le noyau médiéval, caractérisé par sa circulade,
- le secteur **UA2b** qui recouvre les premiers faubourgs développés autour du noyau médiéval jusqu'au début du XIXe siècle.

Constituant l'une des principales polarités de la commune, la zone accueille une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements).

Le bâti ancien, édifié sur un parcellaire dense et serré, se caractérise par une implantation préférentielle à l'alignement des voies et places, formant un front bâti continu sur l'espace public.

Cette zone présente une forte valeur patrimoniale et intègre le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

1-1 Dispositions générales

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

1-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, sont interdits tous les types d'usage, affectation des sols, constructions et activités à l'exception de ceux visés au 2-2 de l'article 2 ci-après.

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

2-1 Dispositions générales

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les installations classées compatibles avec la proximité d'habitations

2-2 Dispositions particulières

Dans les franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres figurées au règlement graphique, seuls sont admis :

- Les annexes ne permettant pas une occupation humaine permanente (par exemple, les piscines et leurs locaux techniques),
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que ces constructions soient situées en tout ou partie dans la frange urbaine,
- Les ouvrages techniques tels que bassins de rétention,
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Diversité commerciale

En rez-de-chaussée des constructions implantées en limite des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver » repéré au règlement graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées à la restauration

Ne sont pas concernés par ces interdictions :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Les accès et dessertes
- Les locaux de stationnement des vélos et poussettes
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- Les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

3-2 Servitude de mixité sociale

Au moins 33% du nombre de logements et au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation doivent être affectés au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m².

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, lotissement, AFU), cette obligation d'affecter 33% de logements locatifs sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De la même manière, pour les permis d'aménager et les déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération (déduction faite des superficies de logement locatif

social déjà existantes) et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots issus de ces divisions.

Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

4-1 Dispositions particulières au secteur UA2a

Non réglementé

4-2 Dispositions particulières au secteur UA2b

4-1-1 Bande de constructibilité principale :

Dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la limite des voies et emprises publiques : non réglementé

4-1-2 Bande de constructibilité secondaire :

Dans une bande de constructibilité secondaire située au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

En bordure des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique, pour les rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

4-3 Dispositions particulières

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

5-1 Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

5-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas l'alignement imposé ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

5-3 Dispositions concernant les saillies sur alignement

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles définies ci-dessous et qu'elles soient situées à 4 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piétons et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

5-4 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

6-1 Dispositions générales

6-1-1 Bande de constructibilité principale :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6-1-2 Bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres. A défaut, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

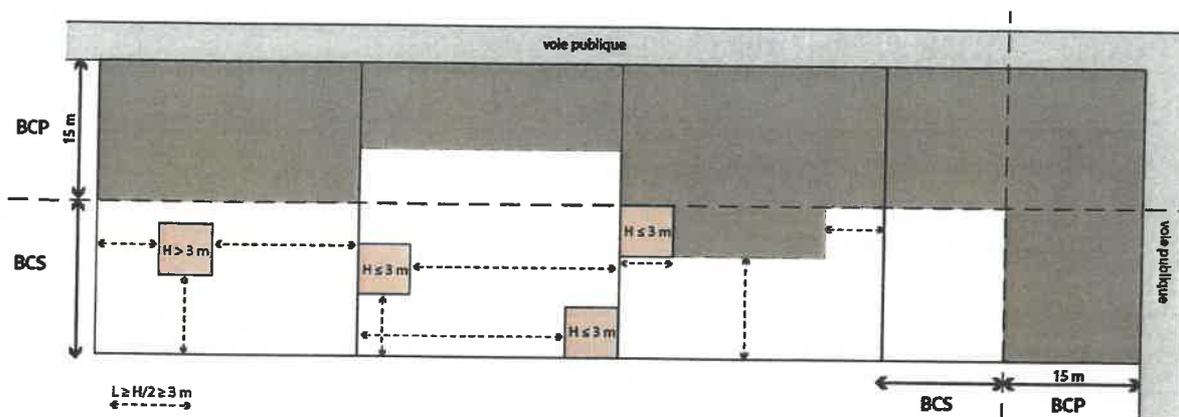
- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé dans la bande de constructibilité secondaire, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

6-3 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

Figure 10 : Zone UA2
Illustration des règles générales d'implantation des articles 5 et 6



Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres et deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

8-2 Dispositions particulières

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères**

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

9-1 Dispositions générales

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions les interventions sur les bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou commercial.

9-1-1 Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

9-1-2 Traitement des façades

- **Règles générales :**

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

- *** Ordonnement des façades :**

- L'harmonie globale de la rue résulte de l'inscription de chaque bâtiment dans l'ensemble, le rythme des percements de chaque bâtiment participe à l'harmonie générale. Tous ces éléments doivent être pris en compte dans la composition de la façade notamment en cas de nouveaux percements.
- L'ordonnement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, plein dominant les vides).
- La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

- *** Enduits :**

- La teinte générale des enduits se situera dans les tons clairs de type ocre ou pierre naturelle calcaire locale. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé.

- Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.
- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement (tendue). Les finitions grattées sont interdites. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale, ...
- Sont interdits les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique dit "tyrolien", les finitions grattées, l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques) ; l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ; l'emploi à nu de matériaux brillants.

*** Menuiseries :**

- Les dessins et profils des nouvelles menuiseries seront identiques aux menuiseries anciennes.
- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement
- La nuance blanche est interdite.
- Les menuiseries en aluminium peint, bois ou fer sont autorisées.
- Les menuiseries réalisées avec une finition d'aspect « matériaux de synthèse » sont interdites en raison de la trop grande épaisseur des montants.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est en bois à larges planches ou métallique.

*** Ferronneries :**

- Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des peintures, ferrures, heurtoirs, ...
- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple obligatoirement à barreaudage vertical et réalisés dans des matériaux d'aspect similaire.
- Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.
- La mise aux normes de la hauteur des gardes corps pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.

*** Gouttières et descentes pluviales :**

- Les égouts de toiture sont de trois types :
 - o Avant toit débordant en bois (chevron et volige),
 - o Génoise en terre cuite (tuile et parefeuille),
 - o Corniche et entablement.
- Les égouts existant doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.
- Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :
 - o les gouttières pendantes, chéneaux et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite,
 - o les dauphins en fonte en pied de chute.
- Les chéneaux, gouttières et descentes en PCV sont interdits.

*** Vérandas :**

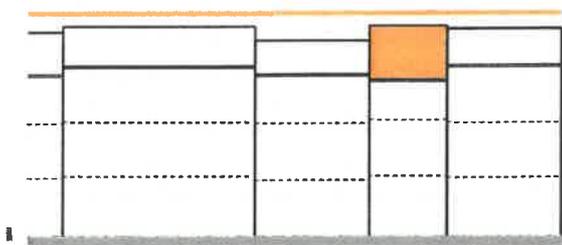
- Le traitement des vérandas peut être réalisé en verre ou en structure acier uniquement.

• **Intervention(s) sur constructions existantes :**

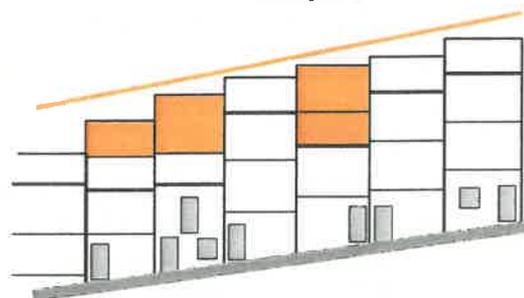
*** Aspect général :**

- La rehausse de volume est possible dans la limite de la hauteur des constructions contiguës (cf. **Croquis A**). Lorsque la rue est en pente, la surélévation doit suivre la pente pour organiser l'étagement des volumes (cf. **Croquis B**).
- La rehausse de volume impose de conserver l'ordonnancement et l'écriture de la façade, de reconstruire à l'égout de toiture la corniche ou la génoise existante et de reprendre les enduits de la totalité de la façade.
- Le traitement du dernier étage en terrasse couverte sera privilégié (cf. **Croquis C**). Toutefois, chaque cas est différent et il convient d'affiner les principes ci-dessous en les dessinant au cas par cas.

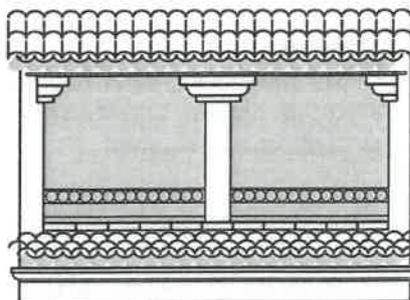
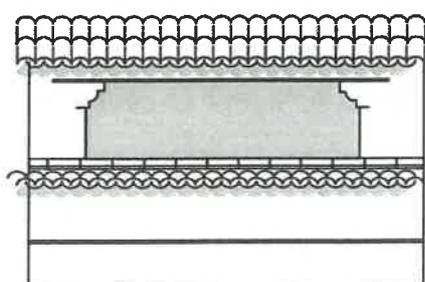
Croquis A



Croquis B



Croquis C



*** Façades :**

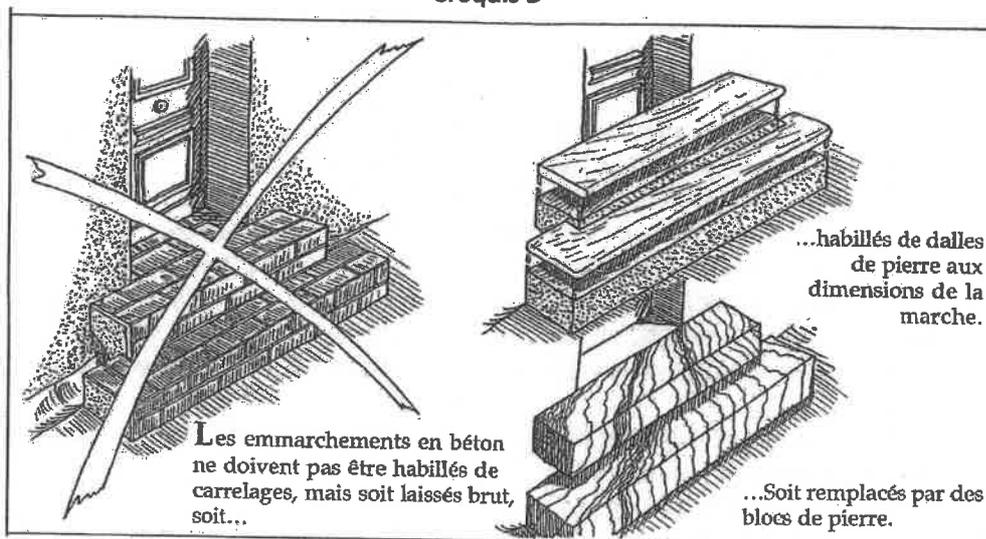
- L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.
- Les éléments décoratifs seront préservés et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :

- les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors anciens,...),
- les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade,
- les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment.

Leur reconstitution pourra être exigée.

- Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant. Suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaques de pierre encastrée, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas, l'élément de parement devra se retourner en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.
- Les seuils et emmarchements existants seront conservés et remis en état si nécessaire. Ceux-ci seront habillés de pierre ou constitués de blocs de pierre (cf. Croquis D). L'aspect carrelage est interdit.

Croquis D



*** Enduits :**

- Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Les autres types d'enduits sont proscrits.
- Les jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.

*** Menuiseries :**

- Les menuiseries en bois ou dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants avec petits bois et à grands carreaux sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail

avec vitrage grand jour. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau, ... Les petits bois présenteront une épaisseur inférieure à 3,5 cm. Les menuiseries sont en bois peint avec serrureries métalliques sauf sur les vitrines commerciales sur lesquelles le fer et l'aluminium pourront être acceptés.

- Les modèles de volets préconisés seront de type panneaux pleins assemblés dans des cadres, planches larges jointives, volets repliables dans l'embrasure des fenêtres, persiennes à lamelles inclinées se repliant dans l'embrasure intérieure ou extérieure de la fenêtre, adaptés selon l'époque et le style du bâtiment.
- Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.
- Les portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas où de telles ouvertures sont utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

*** Gouttières et descentes pluviales :**

- Les chenaux et descentes d'eau en zinc seront obligatoirement conservés. Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.
- Les dauphins seront réalisés de préférence en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.
- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

• Constructions neuves (y compris adjonctions) :

*** Aspect général :**

- Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain ; cependant elles doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent, les principes d'inscription dans le rythme général de la rue et d'ordonnement de l'écriture de la façade doivent être conservés.
- Les principes généraux d'écriture des façades décrits ci-avant doivent être appliqués.
- En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

*** Enduits :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

*** Menuiseries :**

- Les volets roulant sont autorisés uniquement pour les baies vitrées positionnées en retrait de façade.

*** Gouttières et descentes pluviales :**

- Les égouts de toitures créés présenteront :
 - o soit un avant toit débordant d'une longueur équivalente à un pureau de tuile canal, reposant sur chevron et volige,
 - o soit une génoise (deux ou trois rangs) en terre cuite.
- Les capotages de débord de toiture sont interdits.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc et situés aux extrémités de la construction ou sur les ruptures de rythme de façade, les dauphins sont en fonte.

9-1-3 Percements

• **Règles générales :**

- Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.
- La hiérarchie des percements : les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme. En général la taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage et les travées horizontales sont de même hauteur.
- Les proportions privilégiées des percements sont verticales sauf pour les fenêtres sous toitures qui peuvent être traitées différemment. Les proportions retenues sont un rapport 1(largeur) x 2 (hauteur) au RDC et au 1er étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.

• **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies anciennes soient maintenues et, le cas échéant, puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement. Les encadrements des baies doivent être réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie et recouvert d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.

9-1-4 Toitures

• **Forme, orientation et pente :**

- Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.
- La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.
- L'orientation préférentielle des faîtages privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. A défaut, l'orientation préférentielle est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.
- La toiture en pente sera similaire aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, ou en tant qu'organisation technique et architecturale des toitures représentant au plus 20% de la surface totale de la couverture, **sauf en secteur UA2a** où elles sont interdites.

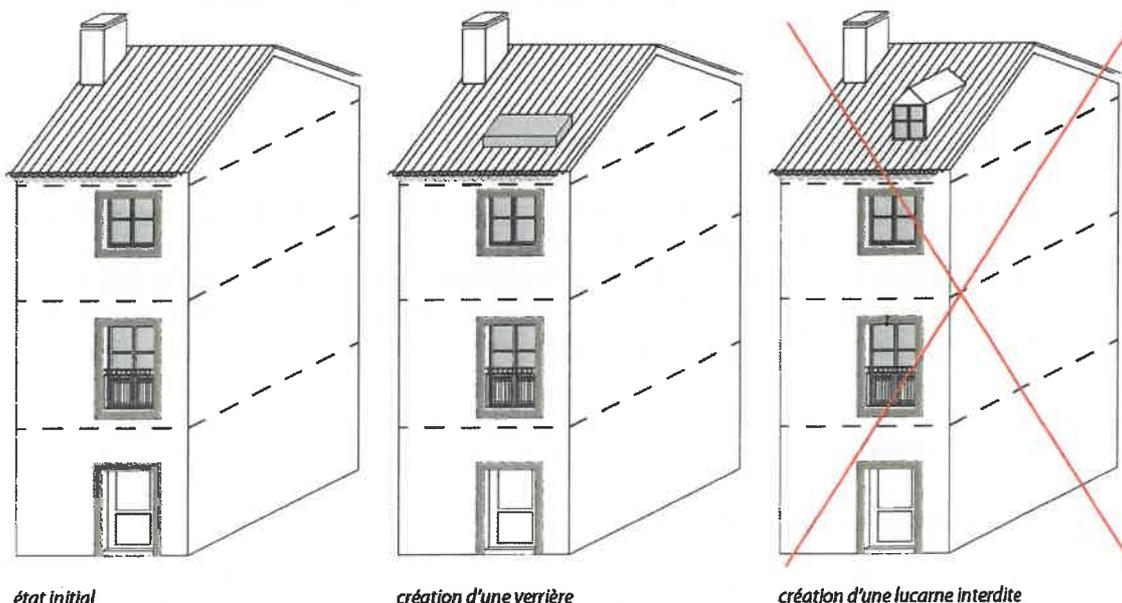
• **Matériaux, aspect, teintes :**

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des teintes.
- Les couvertures, rives et faitages seront en tuiles canal ou similaire, de teinte ocre clair. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants.
- Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rand de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

• **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Deux types d'interventions peuvent prendre place sur les toitures des constructions identifiées :
 - regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
 - éclairer la construction au moyen d'une verrière installée de préférence sur la moitié inférieure du versant de toiture, à l'exclusion de tout lanterneau ou lucarne. (cf. Croquis E)

Croquis E



état initial

création d'une verrière

création d'une lucarne interdite

9-1-5 Matériaux

• **Règles générales :**

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et

postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.
- Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable.

- **Constructions neuves :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

9-1-6 Clôtures

- **Règles générales :**

- La hauteur totale maximum d'une clôture est de 2 mètres.
- Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.
- Les matériaux par plaques (de type fibrociment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.
- Sont interdits :
 - tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé, ...
 - les clôtures constituées par des fils barbelés,
 - la pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois).

- **Portails :**

- Le portail de clôture est obligatoirement réalisé en fer, sauf s'il s'inscrit sous un porche ou une arche, auquel cas il sera en bois. Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

- **Clôtures de murs et murets en pierre, serrurerie, portails anciens et clôtures existantes :**

- Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme.
- Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).
- Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

- **Clôtures nouvelles :**

- **En bordure de l'espace public**, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir de l'espace public. Les clôtures nouvelles seront constituées soit :
 - o d'un mur plein en harmonie avec les façades alentours,
 - o d'un mur bahut de 1,30 m surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagné de plantations.

Les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées, jointées ou enduites, soit en maçonnerie enduites. Les enduits seront réalisés avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Leur finition sera lissée ou talochée finement (tendue). La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé, et devra se situer dans les tons de pierre naturelle. Les enduits d'aspect mortier de ciment sont interdits.

- **En limites séparatives**, en cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir du terrain le plus haut.

9-1-7 Façades commerciales

- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.
- Les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.
- Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les devantures anciennes en bois doivent être conservées. Dans le cas de création de nouvelles devantures, celles-ci peuvent être proposées en bois.
- Le seuil de boutiques doit être réalisé en pierre massive.
- Les vitrines commerciales sont obligatoirement disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm).
- L'écriture des devantures commerciales respecte le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives.
- Lorsqu'un même local commercial s'étend sur le rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.
- Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

9-1-8 Edicules techniques

- **Règles générales :**

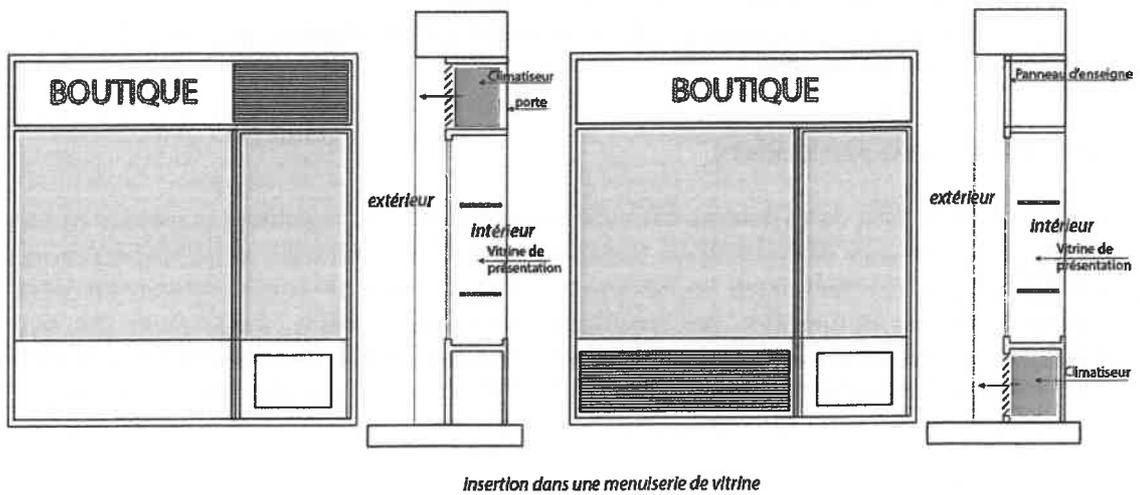
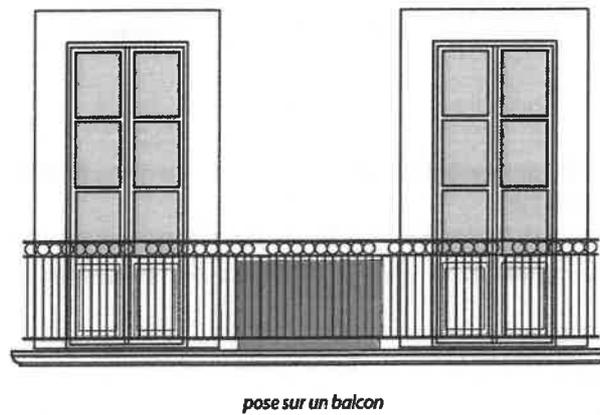
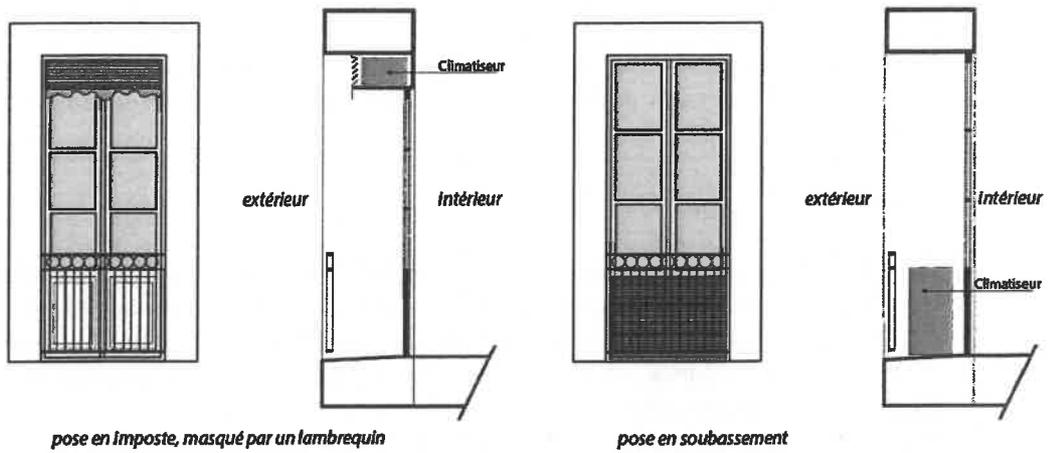
- Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Boîtes à lettres :**
 - Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.
- **Compteurs :**
 - Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.
- **Climatiseurs :**
 - Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
 - Eventuellement, si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils pourront être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets.
 - Les illustrations ci-après en sont des exemples (cf. Croquis F)
- **Paraboles :**
 - Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
 - L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public
- **Capteurs solaires :**
 - Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
 - La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments anciens (parties de murs ou toitures) est interdite.

9-2 Dispositions particulières

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des dispositions prévues au 9-1 ci-dessus et des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à l'annexe du présent règlement.

Croquis F



<p>Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</p>
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

<p>Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

11-1 Dispositions générales

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

11-2 Plantations d'alignement le long des voies et aux aires de stationnement

Les voies nouvelles ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé pour ces derniers qu'au moins 30% de la surface de la dalle supérieure doivent être végétalisés (arbres ou arbustes en bacs, ou plantes grimpantes et/ou tapissantes).

11-3 Espaces libres et espaces de pleine terre

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces libres d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Le cas échéant, la marge de recul entre les constructions et l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace libre paysager.

En secteur UA2b, 20 % au moins de la surface de l'unité foncière comprise dans la bande de constructibilité secondaire doivent être traités en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace de pleine terre.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

12-1 Dispositions générales

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	- 1 place pour les logements de moins de 60 m ² de surface de plancher - 2 places pour les logements de 60 m ² ou plus de surface de plancher
	Logement locatif social	1 place par logement
	Hébergement	1 place pour 3 lits
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Restauration	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 6 chambres
	Cinéma	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de	

	santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Centre de congrès et d'exposition	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération

12-2 Dispositions particulières

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 10 logements, s'ajoute l'obligation de créer des places de stationnement destinées aux visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements.

Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. L'obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de raccordement de par leur destination (abri de jardin, remise, ...).

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service de l'eau potable et du guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau du Syndicat du Bas Languedoc.

14-2 Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

14-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public de l'assainissement applicable sur le territoire et au guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau de Montpellier Méditerranée Métropole.

14-2-2 Eaux non domestiques :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés au niveau de pollution généré par l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement. Ne sont pas, non plus, autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

14-3 Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec

la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

14-4 Electricité et télécommunications

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'aménagement d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, transformateurs, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

14-5 Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis sur l'unité foncière.

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).

ZONE UA3

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA3 désigne un tissu urbain à dominante de faubourg récent ou ancien. Elle correspond à une zone urbaine de forte densité correspondant aux faubourgs du centre historique qui se sont développés entre le noyau médiéval et l'avenue Georges-Clémenceau (R613) au cours du XIXe siècle et au début du XXe siècle.

Principalement vouée à l'habitat, elle accueille une mixité de fonctions urbaines (commerces, services, équipements). Elle constitue une zone complémentaire du centre historique (zone UA2) et forme avec elle l'une des principales polarités de la commune.

Structuré sur de grandes avenues linéaires (avenue Pasteur, rue Paul-Doumer), le bâti se caractérise par des maisons de ville et maisons vigneronnes, implantées généralement à l'alignement des voies et places, en ordre continu ou semi-continu permettant de dégager des jardins.

Cette zone présente une forte valeur patrimoniale et intègre le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

RAPPEL

- Les servitudes d'utilité publique s'imposent au P.L.U.
- Lorsque les dispositions réglementaires particulières associées aux prescriptions graphiques du règlement ne sont pas exposées dans le corps du règlement de la zone concernée ou sur le règlement graphique, les prescriptions graphiques du zonage peuvent renvoyer aux dispositions du Titre II et/ou à l'annexe du présent règlement.

Section 1 – Dispositions relatives à la destination des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activité

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions destinées au commerce de gros
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique
- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant
- Les campings et terrains de caravanage et leurs bâtiments, les habitations légères de loisirs (H.L.L.), les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L.) et les villages de vacances
- Les résidences démontables et le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, véhicules désaffectés et déchets
- Les mines et carrières
- La création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- La création de parcs d'attractions et de golfs

Article 2 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées compatibles avec la proximité d'habitations.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Diversité commerciale

En rez-de-chaussée des constructions implantées en limite des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver » repéré au règlement graphique, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions destinées à la restauration

Ne sont pas concernés par ces interdictions :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics
- Les accès et dessertes
- Les locaux de stationnement des vélos et poussettes
- Les locaux destinés au stockage des ordures ménagères
- Les circulations intérieures et extérieures des bâtiments

3-2 Servitude de mixité sociale

Au moins 33% du nombre de logements et au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation doivent être affectés au logement locatif social pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m².

Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, lotissement, AFU), cette obligation d'affecter 33% de logements locatifs sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

De la même manière, pour les permis d'aménager et les déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération (déduction faite des superficies de logement locatif social déjà existantes) et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots issus de ces divisions.

3-3 Emplacement réservé à des programmes de logements

Dans l'emplacement réservé C1 figurant au règlement graphique, tout programme de logements doit affecter 100 % du nombre total de logements créés à des logements locatifs sociaux.

Section 2 – Dispositions relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Sous-section 2-1 : Dispositions relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions

Article 4 - Emprise au sol

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

4-1 Dispositions générales

4-1-1 Bande de constructibilité principale :

Dans une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de la limite des voies et emprises publiques : non réglementé

4-1-2 Bande de constructibilité secondaire :

Dans une bande de constructibilité secondaire située au-delà de la bande de constructibilité principale, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

En bordure des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique, pour les rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la partie de l'unité foncière incluse dans cette bande.

4-2 Dispositions particulières

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

5-1 Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées,
- Soit en recul de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

5-2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;

- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de deux voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé.

Les dispositions visées au 5-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

5-3 Dispositions concernant les saillies sur alignement

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles respectent les règles définies ci-dessous et qu'elles soient situées à 4 mètres minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piétons et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

5-4 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

6-1 Dispositions générales

6-1-1 Bande de constructibilité principale :

Les constructions doivent s'implanter en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

6-1-2 Bande de constructibilité secondaire :

Au-delà de la bande des 15 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres. A défaut, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

6-2 Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

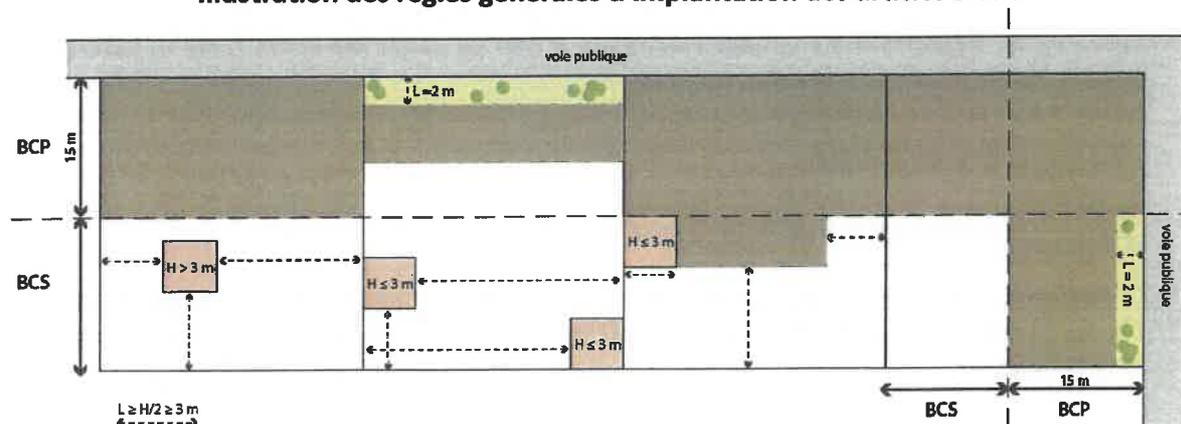
- Dans la mesure où l'implantation de la construction contribue à un ordonnancement urbain des constructions projetées entre elles ;
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément repéré au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement ;
- Si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Lorsqu'il existe une servitude de passage ;
- En cas de reconstruction ou de surélévation sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas les implantations imposées ;
- En cas d'extension d'une construction existante ne respectant pas les implantations imposées, sous réserve, lorsque la construction existante ne respecte pas le recul minimum imposé dans la bande de constructibilité secondaire, de ne pas réduire le recul existant.

Les dispositions visées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

6-3 Piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

Figure 11 : Zone UA3
Illustration des règles générales d'implantation des articles 5 et 6



Article 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 8 - Hauteur maximale des constructions

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

8-1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est limitée à 12 mètres et deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

8-2 Dispositions particulières

En cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale autorisée, le bâtiment pourra atteindre la hauteur du bâtiment d'origine sous réserve de présenter une homogénéité de volumétrie avec celui-ci.

Les dispositions visées au 8-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Sous-section 2-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 - Caractéristiques architecturales et paysagères

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II) auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

9-1 Dispositions générales

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions les interventions sur les bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel ainsi que l'insertion des constructions neuves. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou commercial.

9-1-1 Aspect général des constructions

- La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

9-1-2 Traitement des façades

- **Règles générales :**

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

- *** Ordonnement des façades :**

- L'harmonie globale de la rue résulte de l'inscription de chaque bâtiment dans l'ensemble, le rythme des percements de chaque bâtiment participe à l'harmonie générale. Tous ces éléments doivent être pris en compte dans la composition de la façade notamment en cas de nouveaux percements.
- L'ordonnement des façades doit être classique (fenêtre plus haute que large, plein dominant les vides)
- La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

- *** Enduits :**

- La teinte générale des enduits se situera dans les tons clairs de type ocre ou pierre naturelle calcaire locale. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé.
- Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.
- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement (tendue). Les finitions grattées sont interdites. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale, ...
- Sont interdits les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique dit "tyrolien", les finitions grattées, l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques) ; l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ; l'emploi à nu de matériaux brillants.

- *** Menuiseries :**

- Les dessins et profils des nouvelles menuiseries seront identiques aux menuiseries anciennes.
- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement
- La nuance blanche est interdite.
- Les menuiseries en aluminium peint, bois ou fer sont autorisées.
- Les menuiseries réalisées avec une finition d'aspect « matériaux de synthèse » sont interdites en raison de la trop grande épaisseur des montants.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est en bois à larges planches ou métallique.

*** Ferronneries :**

- Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée. Il s'agit des portes, des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des peintures, ferrures, heurtoirs, ...
- Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple obligatoirement à barreaudage vertical et réalisés dans des matériaux d'aspect similaire.
- Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.
- La mise aux normes de la hauteur des gardes corps pourra être effectuée par l'addition en tableau de niveaux supplémentaires d'éléments de ferronnerie en adéquation avec le style des garde-corps existants.

*** Gouttières et descentes pluviales :**

- Les égouts de toiture sont de trois types :
 - o Avant toit débordant en bois (chevron et volige),
 - o Génoise en terre cuite (tuile et parefeuille),
 - o Corniche et entablement.
- Les égouts existant doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.
- Le réseau de collecte des eaux de pluie comprend :
 - o les gouttières pendantes, chéneaux et descentes majoritairement en zinc, parfois en plomb, fonte ou terre cuite,
 - o les dauphins en fonte en pied de chute.
- Les chéneaux, gouttières et descentes en PCV sont interdits.

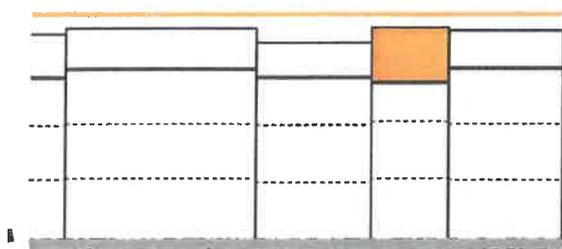
*** Vérandas :**

- Le traitement des vérandas peut être réalisé en verre ou en structure acier uniquement.

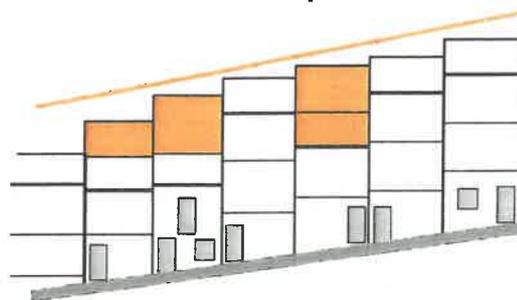
• Intervention(s) sur constructions existantes :*** Aspect général :**

- La rehausse de volume est possible dans la limite de la hauteur des constructions contiguës (cf. **Croquis A**). Lorsque la rue est en pente, la surélévation doit suivre la pente pour organiser l'étagement des volumes (cf. **Croquis B**).
- La rehausse de volume impose de conserver l'ordonnancement et l'écriture de la façade, de reconstruire à l'égout de toiture la corniche ou la génoise existante et de reprendre les enduits de la totalité de la façade.
- Le traitement du dernier étage en terrasse couverte sera privilégié (cf. **Croquis C**). Toutefois, chaque cas est différent et il convient d'affiner les principes ci-dessous en les dessinant au cas par cas.

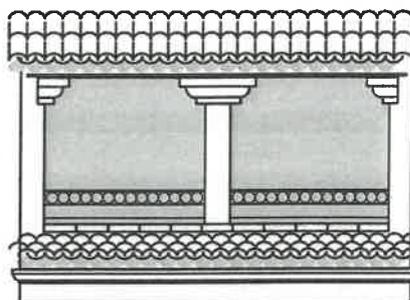
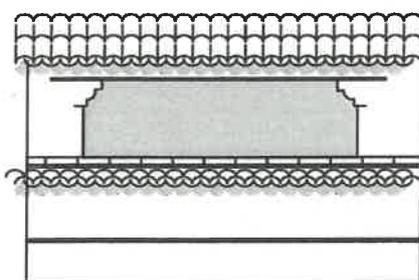
Croquis A



Croquis B



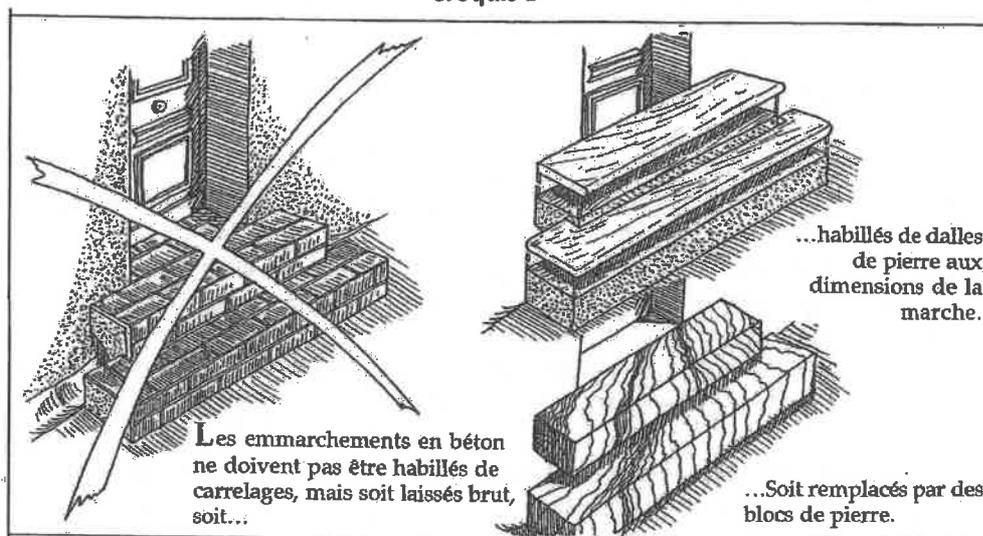
Croquis C



***Façades :**

- L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.
- Les éléments décoratifs seront préservés et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :
 - o les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors anciens,...),
 - o les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade,
 - o les perrons et les escaliers extérieurs en cohérence avec le bâtiment.
 Leur reconstitution pourra être exigée.
- Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant. Suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaques de pierre encastrée, d'épaisseur minimale de 7 cm. Dans ce cas, l'élément de parement devra se retourner en tableau sur l'épaisseur du mur comme s'il s'agissait d'un encadrement en bloc massif.
- Les seuils et emmarchements existants seront conservés et remis en état si nécessaire. Ceux-ci seront habillés de pierre ou constitués de blocs de pierre (cf. Croquis D). L'aspect carrelage est interdit.

Croquis D

*** Enduits :**

- Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Les autres types d'enduits sont proscrits.
- Les jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.

*** Menuiseries :**

- Les menuiseries en bois ou dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants avec petits bois et à grands carreaux sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail avec vitrage grand jour. Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau, ... Les petits bois présenteront une épaisseur inférieure à 3,5 cm. Les menuiseries sont en bois peint avec serrureries métalliques sauf sur les vitrines commerciales sur lesquelles le fer et l'aluminium pourront être acceptés.
- Les modèles de volets préconisés seront de type panneaux pleins assemblés dans des cadres, planches larges jointives, volets repliables dans l'embrasure des fenêtres, persiennes à lamelles inclinées se repliant dans l'embrasure intérieure ou extérieure de la fenêtre, adaptés selon l'époque et le style du bâtiment.
- Les volets roulants avec coffre extérieur sont interdits.
- Les portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune. Dans le cas où de telles ouvertures sont

utilisées pour éclairer des pièces à vivre, elles peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

*** Gouttières et descentes pluviales :**

- Les chenaux et descentes d'eau en zinc seront obligatoirement conservés. Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.
- Les dauphins seront réalisés de préférence en fonte ou céramique. Ils correspondront à la hauteur du soubassement si existant ou à défaut à un élément de deux mètres maximum.
- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.
- Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

• **Constructions neuves (y compris adjonctions) :**

*** Aspect général :**

- Les formes architecturales d'expression contemporaines participent au paysage urbain ; cependant elles doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent, les principes d'inscription dans le rythme général de la rue et d'ordonnement de l'écriture de la façade doivent être conservés.
- Les principes généraux d'écriture des façades décrits ci-avant doivent être appliqués.
- En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

*** Enduits :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

*** Menuiseries :**

- Les volets roulant sont autorisés uniquement pour les baies vitrées positionnées en retrait de façade.

*** Gouttières et descentes pluviales :**

- Les égouts de toitures créés présenteront :
 - soit un avant toit débordant d'une longueur équivalente à un pureau de tuile canal, reposant sur chevron et volige,
 - soit une génoise (deux ou trois rangs) en terre cuite.
- Les capotages de débord de toiture sont interdits.
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc et situés aux extrémités de la construction ou sur les ruptures de rythme de façade, les dauphins sont en fonte.

9-1-3 Percements

- **Règles générales :**

- Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.
- La hiérarchie des percements : les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme. En général la taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage et les travées horizontales sont de même hauteur.
- Les proportions privilégiées des percements sont verticales sauf pour les fenêtres sous toitures qui peuvent être traitées différemment. Les proportions retenues sont un rapport 1(largeur) x 2 (hauteur) au RDC et au 1er étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.

- **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies anciennes soient maintenues et, le cas échéant, puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement. Les encadrements des baies doivent être réalisés en pierre de taille ou en maçonnerie et recouvert d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.

9-1-4 Toitures

- **Forme, orientation et pente :**

- Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.
- La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.
- L'orientation préférentielle des faitages privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout. A défaut, l'orientation préférentielle est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Le traitement des raccordements entre toitures d'orientations différentes doit être étudié avec attention.
- La toiture en pente sera similaire aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles, ou en tant qu'organisation technique et architecturale des toitures représentant au plus 20% de la surface totale de la couverture.

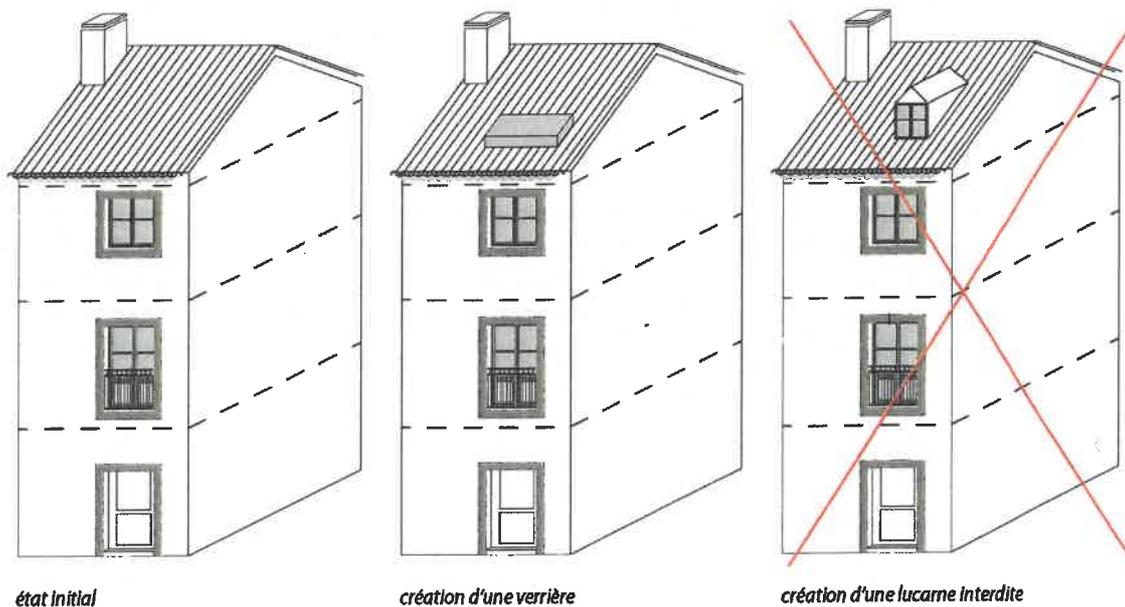
- **Matériaux, aspect, teintes :**

- Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.
- Les couvertures, rives et faitages seront en tuiles canal ou similaire, de teinte ocre clair. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants.
- Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rand de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

• **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Deux types d'interventions peuvent prendre place sur les toitures des constructions identifiées :
 - o regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
 - o éclairer la construction au moyen d'une verrière installée de préférence sur la moitié inférieure du versant de toiture, à l'exclusion de tout lanterneau ou lucarne. (cf. Croquis E)

Croquis E



9-1-5 Matériaux

• **Règles générales :**

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

• **Intervention(s) sur constructions existantes :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.
- Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devront être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain et la dureté.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable.

- **Constructions neuves :**

- Les seuls matériaux de parements autorisés sont les enduits, les pierres de taille ou sèches, y compris s'il est prévu la réalisation d'un complexe isolant extérieur.

9-1-6 Clôtures

- **Règles générales :**

- La hauteur totale maximum d'une clôture est de 2 mètres.
- Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des lieux avoisinants.
- Les matériaux par plaques (de type fibrociment, etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées dans la même gamme que les façades.
- Sont interdits :
 - tout portique ou élément décoratif tel que roue de charrette, dé, ...
 - les clôtures constituées par des fils barbelés,
 - la pose d'écrans de toute nature (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois).

- **Portails :**

- Le portail de clôture est obligatoirement réalisé en fer, sauf s'il s'inscrit sous un porche ou une arche, auquel cas il sera en bois. Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

- **Clôtures de murs et murets en pierre, serrurerie, portails anciens et clôtures existantes :**

- Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres sèches seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf pour motifs de sécurité ou d'urbanisme.
- Dans certains cas, la continuité sera recherchée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).
- Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans leur intégrité, c'est à dire les vantaux de menuiserie ou les éléments de serrurerie, les piles maçonnées, les éventuels chasse-roues, le dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.

- **Clôtures nouvelles :**

- **En bordure de l'espace public**, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir de l'espace public. Les clôtures nouvelles seront constituées soit :
 - d'un mur plein en harmonie avec les façades alentours,
 - d'un mur bahut de 1,30 m surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagné de plantations.

Les murs seront réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées, jointées ou enduites, soit en maçonnerie enduites. Les enduits seront réalisés avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Leur finition sera lissée ou talochée finement

(tendue). La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé, et devra se situer dans les tons de pierre naturelle. Les enduits d'aspect mortier de ciment sont interdits.

- En limites séparatives, en cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, la hauteur maximale de 2 mètres est comptée à partir du terrain le plus haut.

9-1-7 Façades commerciales

- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.
- Les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.
- Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les devantures anciennes en bois doivent être conservées. Dans le cas de création de nouvelles devantures, celles-ci peuvent être proposées en bois.
- Le seuil de boutiques doit être réalisé en pierre massive.
- Les vitrines commerciales sont obligatoirement disposées en retrait par rapport au nu de la façade (minimum 30 cm).
- L'écriture des devantures commerciales respecte le rythme des ouvertures des étages et les limites séparatives.
- Lorsqu'un même local commercial s'étend sur le rez-de-chaussée de plusieurs édifices, la composition en façade fait apparaître les séparations et l'ordonnement des différentes façades.
- Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

9-1-8 Edicules techniques

- **Règles générales :**

- Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des habitations devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Boîtes à lettres :**

- Les boîtes à lettres devront être encastrées dans un mur ou placées à l'intérieur du bâtiment.

- **Compteurs :**

- Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade en tôle perforée ou en bois, jamais en plastique.

- **Climatiseurs :**
 - Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.
 - Eventuellement, si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils pourront être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets.
 - Les illustrations ci-après en sont des exemples (cf. Croquis F)

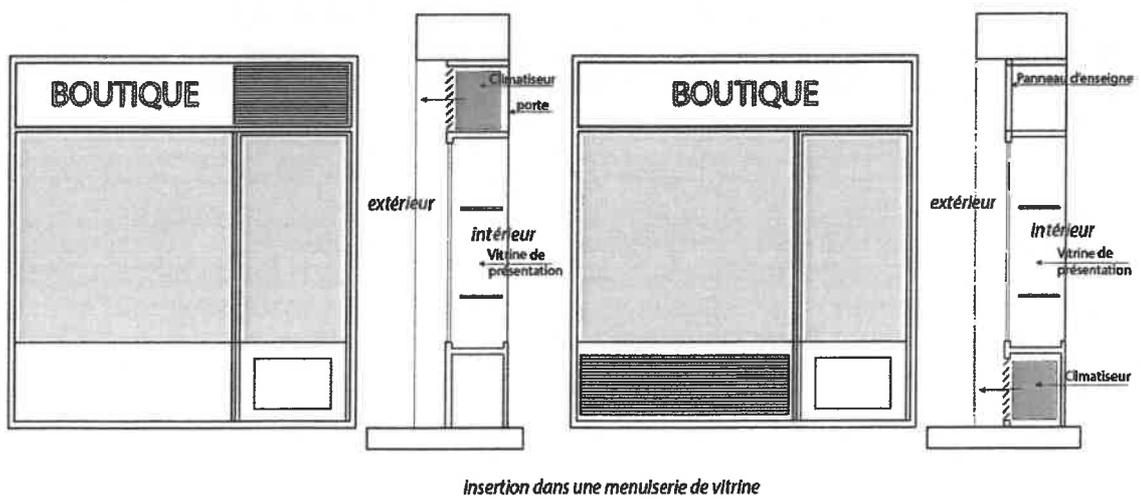
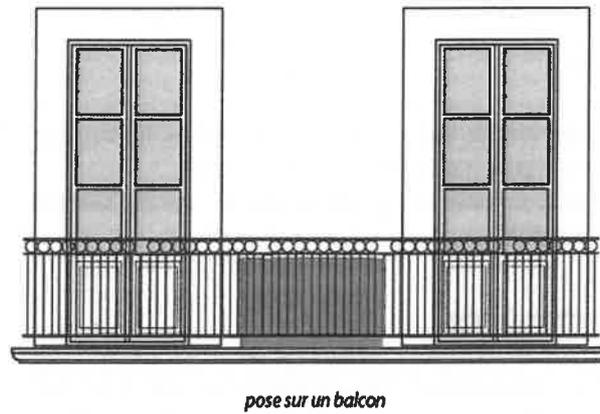
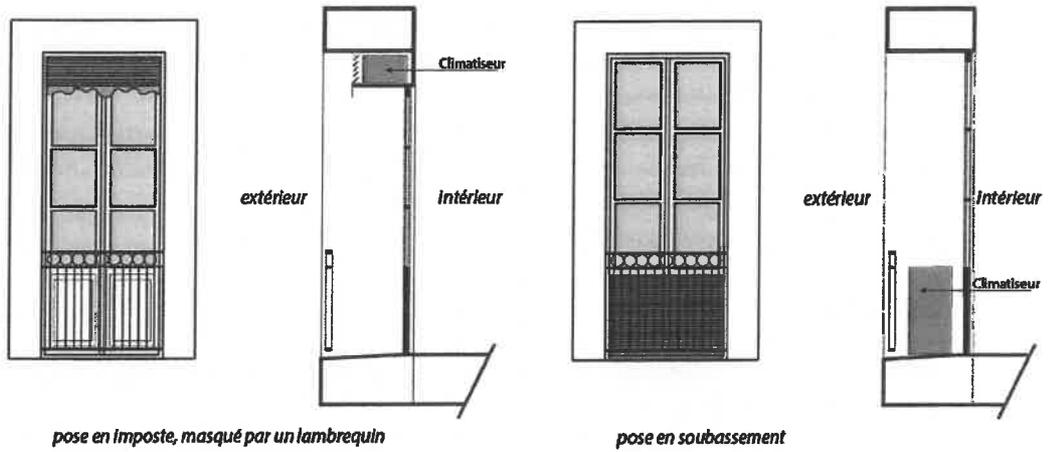
- **Paraboles :**
 - Les antennes et les paraboles doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.
 - L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

- **Capteurs solaires :**
 - Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
 - La pose de capteurs solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments anciens (parties de murs ou toitures) est interdite.

9-2 Dispositions particulières

Pour les éléments bâtis ou ensembles bâtis cohérents identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou de rénovation ne sera autorisée que si les implantations, les hauteurs, les volumes et le caractère architectural initial est préservé (nature et composition des matériaux, enduits, percements, modénature des façades, caractéristiques des ouvertures etc.) et sous réserve des dispositions prévues au 9-1 ci-dessus et des prescriptions propres à chaque élément ou ensemble définies à l'annexe du présent règlement.

Croquis F



<p>Article 10 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</p>
--

Non réglementé

Sous-section 2-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

<p>Article 11 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante.

11-1 Dispositions générales

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les éléments de paysage à protéger identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les éléments à protéger pour motif écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du même code doivent être préservés. Le régime et les dispositions spécifiques applicables à ces éléments sont exposés en annexe du règlement.

11-2 Plantations d'alignement le long des voies et aux aires de stationnement

Les voies nouvelles ayant une emprise supérieure à 12 mètres doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée minimum. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements en enfilade et pour six emplacements en opposition. Cette disposition ne concerne pas les parkings couverts ou réalisés sur dalle, étant précisé pour ces derniers qu'au moins 30% de la surface de la dalle supérieure doivent être végétalisés (arbres ou arbustes en bacs, ou plantes grimpantes et/ou tapissantes).

11-3 Espaces libres et espaces de pleine terre

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces libres d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Le cas échéant, la marge de recul entre les constructions et l’alignement par rapport aux voies et emprises publiques doit être traitée en espace libre paysager.

20 % au moins de la surface de l’unité foncière comprise dans la bande de constructibilité secondaire doivent être traités en espaces libres et comporter au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d’espace de pleine terre.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

Sous-section 2-4 : Stationnement

Article 12 - Obligations imposées en matière de stationnement

S’appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II), auxquelles s’ajoute la réglementation particulière suivante.

12-1 Dispositions générales

Les besoins minima à prendre en compte sont déclinés dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Besoins minima
Habitation	Logement	- 1 place pour les logements de moins de 60 m ² de surface de plancher - 2 places pour les logements de 60 m ² ou plus de surface de plancher
	Logement locatif social	1 place par logement
	Hébergement	1 place pour 3 lits
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération
	Restauration	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 6 chambres
	Cinéma	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l’opération
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération
	Centre de congrès et d'exposition	Le stationnement prévu doit répondre aux besoins de l'opération

12-2 Dispositions particulières

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 10 logements, s'ajoute l'obligation de créer des places de stationnement destinées aux visiteurs à raison de 1 place pour 3 logements.

Section 3 – Dispositions relatives aux équipements et aux réseaux

Article 13 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

S'appliquent les dispositions communes applicables à tout ou partie des zones (Titre II).

Article 14 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14-1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. L'obligation ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne nécessitent pas de raccordement de par leur destination (abri de jardin, remise, ...).

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service de l'eau potable et du guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau du Syndicat du Bas Languedoc.

14-2 Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

14-2-1 Eaux usées domestiques :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public de l'assainissement applicable sur le territoire et au guide technique pour la conception et la réalisation des ouvrages d'eau de Montpellier Méditerranée Métropole.

14-2-2 Eaux non domestiques :

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés au niveau de pollution généré par l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service d'assainissement.

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques (eaux d'exhaure) est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service d'assainissement. Ne sont pas, non plus, autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

14-3 Eaux pluviales

Le rejet sur le réseau public d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, des débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s) est doublement limité, d'une part, au débit généré par la situation initiale des terrains avant imperméabilisation (principe du bilan hydraulique neutre et, d'autre part, au débit correspondant à la capacité de ce réseau. En conséquence, des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement généré par l'aménagement de l'unité foncière et par la(les) construction(s) projetée(s). Ces dispositifs devront permettre, selon les cas, soit l'évacuation après régulation de ces eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet s'il en existe, soit leur infiltration sur le terrain lui-même si ses caractéristiques hydrogéologiques le permettent. En conséquence, des dispositifs adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés sur la parcelle, à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

Dans tous les cas visés ci-dessus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages récepteurs publics existants à caractère collectif et les exutoires naturels, et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux de vidange des bassins de natation (piscines) doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette de la construction : en cas d'impossibilité dûment justifiée (hydromorphie) ou d'incompatibilité avec

la constitution des sols, ces eaux de vidange pourront être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

14-4 Electricité et télécommunications

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques est exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'aménagement d'ensemble, d'immeubles, ou de constructions groupées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, transformateurs, armoires, regards, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être parfaitement intégrés dans la conception globale de l'ensemble.

14-5 Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis sur l'unité foncière.

Article 15 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Toute nouvelle construction doit mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très haut débit (fibre optique).

