

# Montpellier Méditerranée Métropole

---

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
CLIMAT

---

Règlement

1/2

PROJET

PROJET



---

## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT .....</b>	<b>10</b>
Composition du règlement écrit .....	13
Composition du règlement graphique .....	15
<b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS PRINCIPALES.....</b>	<b>17</b>
<b>TITRE I : LEXIQUE.....</b>	<b>19</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>29</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</b>	<b>53</b>
ZONE UA 1 .....	55
ZONE UA 2 .....	63
ZONE UA 3 .....	71
ZONE UB 1 .....	81
ZONE UB 2 .....	89
ZONE UC 1 .....	97
ZONE UC 2 .....	105
ZONE UC 3 .....	113
ZONE UC 4 .....	123
ZONE UC 5 .....	133
ZONE UC 6 .....	139
ZONE UC 7 .....	145
ZONE UD 1.....	151
<i>SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-1.....</i>	<i>153</i>
<i>SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-2.....</i>	<i>161</i>
<i>SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-3.....</i>	<i>169</i>

ZONE UD 2.....	177
ZONE UD 3.....	185
ZONE UD 4.....	193
ZONE UD 5.....	201
ZONE UD 6.....	209
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>	<b>215</b>
ZONE 1AU - PLAN DES TAUREAUX.....	217
ZONE 2AU - SABLASSOU.....	223
ZONE 3AU - CASTELET.....	229
ZONE 4AU - ENTREE OUEST.....	235
ZONE 5AU - ENTREE DE VILLAGE / RUE DU STADE.....	241
ZONE 6AU - CLOS DES PINS.....	247
ZONE 7AU - NOUVEAU LYCEE.....	253
ZONE 8AU - AIGARELLE.....	259
ZONE 9AU - COLLINE DE LA VALSIERE.....	265
ZONE 10AU - GUILLERY.....	271
ZONE 11AU - GIMEL.....	277
ZONE 12AU - EUROMEDECINE.....	283
ZONE 13AU - GROUPE SCOLAIRE.....	291
ZONE 14AU - PETIT TINAL.....	297
ZONE 15AU - SAPORTA.....	303
ZONE 16AU - ODE A LA MER.....	311
ZONE 17AU - PARC SPORTIF.....	319
ZONE 18AU - DEVEZOU.....	325
ZONE 19AU - LE SAVEL.....	331

ZONE 20AU - PLAINE DE BAILLARGUET .....	337
ZONE 21AU - BOUISSES GREZES .....	343
ZONE 22AU - COTEAU .....	349
ZONE 23AU - CROIX LAVIT SUD .....	355
ZONE 24AU - HEIDELBERG .....	361
ZONE 25AU - NINA SIMONE .....	367
ZONE 26AU - REPUBLIQUE .....	373
ZONE 27AU - RIEUCOULON .....	379
ZONE 28AU - GRAMMONT SUD .....	385
ZONE 29AU - UNION.....	391
ZONE 30AU - CAMBACERES.....	397
ZONE 31AU - NOUVELLE GENDARMERIE .....	405
ZONE 32AU - MULTI-SITES COSTES PIGNAREL .....	411
ZONE 33AU - ENTREE NORD.....	417
ZONE 34AU - MULTI-SITES.....	423
ZONE 35AU - ARENES EST.....	429
ZONE 36AU - ARENES OUEST .....	435
ZONE 37AU - FRANGE OUEST.....	441
ZONE 38AU - SECTEUR SUD.....	447
ZONE 39AU - LAUZE EST .....	453
ZONE 40AU - EXTENSION DE LA CLINIQUE SAINT JEAN .....	459
ZONE 41AU - PLAINE DES SPORTS.....	465
ZONE 42AU - LES CAPITELLES .....	471
ZONE 43AU - JULES RIMET .....	477
ZONE 44AU - MEYRARGUES .....	483

ZONE 45AU - MEYRARGUES FACADE RM613 .....	489
ZONE 46AU - PARC D'ACTIVITES DE MEYRARGUES .....	495
ZONE 47AU - ENTREE DE VILLE NORD .....	501
ZONE 48AU - CAMPUS U .....	507
ZONE 49AU - ENTREE DE VILLE EST .....	513
ZONE 50AU - NOUVELLE GENDARMERIE .....	519
ZONE AU0 .....	525
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>531</b>
ZONE A .....	533
ZONE AL .....	543
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>553</b>
ZONE N .....	555
ZONE NL .....	565
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS .....</b>	<b>575</b>
ZONE UA 2 .....	577
ZONE UA 3 .....	589
ZONE UB 1 .....	601
ZONE UB 2 .....	603
ZONE UC 1 .....	613
ZONE UC 2 .....	617
ZONE UC 3 .....	627
ZONE UC 4 .....	655
ZONE UC 7 .....	667
ZONE UD 2 .....	671
ZONE UD 3 .....	675

ZONE UD 4.....	681
ZONE UD 5.....	691
ZONE UD 6.....	695
DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DES PISCINES.....	701
<b>PARTIE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>706</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR .....</b>	<b>708</b>
BAILLARGUES.....	710
BEAULIEU.....	720
CASTELNAU-LE-LEZ.....	730
CASTRIES.....	746
CLAPIERS.....	758
COURNONSEC.....	774
COURNONTERRAL .....	792
FABREGUES .....	814
GRABELS .....	836
JACOU.....	856
JUVIGNAC .....	868
LATTES.....	874
LAVERUNE.....	886
LE CRES .....	906
MONTAUD.....	916
MONTFERRIER-SUR-LEZ.....	924
MONTPELLIER.....	940
MURVIEL-LES-MONTPELLIER .....	946

PEROLS .....	958
PIGNAN.....	982
PRADES-LE-LEZ .....	1004
RESTINCLIERES.....	1018
SAINT-BRES.....	1026
SAINT-DREZERY .....	1042
SAINT-GENIES DES MOURGUES.....	1050
SAINT GEORGES D'ORQUES.....	1060
SAINT JEAN DE VEDAS .....	1070
SAUSSAN .....	1094
SUSSARGUES .....	1112
VENDARGUES .....	1122
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE.....	1134
<b>TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE....</b>	<b>1148</b>
BAILLARGUES.....	1150
BEAULIEU.....	1156
CASTRIES.....	1158
FABREGUES .....	1162
LAVERUNE .....	1172
LE CRES .....	1184
MONTAUD.....	1186
MONTPELLIER.....	1192
PEROLS .....	1254
PRADES-LE-LEZ .....	1256
RESTINCLIERES.....	1258

SAINT-BRES.....	1262
SAINT-DREZERY .....	1266
SAINT-GENIES-DE-MOURGUES.....	1270
SAINT-GEORGES-D'ORQUES.....	1272
SUSSARGUES .....	1284
<b>PARTIE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....</b>	<b>1292</b>
<b>TITRE I : VOIES ET CHEMINEMENTS .....</b>	<b>1294</b>
<b>TITRE II : EQUIPEMENTS ET OUVRAGES PUBLICS.....</b>	<b>1316</b>
<b>TITRE III : ESPACES VERTS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES.....</b>	<b>1324</b>
<b>TITRE IV : PROGRAMMES DE LOGEMENTS.....</b>	<b>1338</b>

PROJET

## **INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT**

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de Montpellier Méditerranée Métropole à l'exception du territoire couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) comme indiqué au **règlement écrit** et au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### **Les zones urbaines dites « zones U »**

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U » :

- UA1 : Tissu urbain de centralité de ville, dense, compact et groupé ;
- UA2 : Tissu urbain de centralité de village ou de bourg, dense, compact et groupé ;
- UA3 : Tissu de faubourgs anciens et récents, souvent en extension de la ville historique ;
- UB1 : Tissu urbain correspondant aux polarités métropolitaines ;
- UB2 : Tissu urbain correspondant aux polarités locales ;
- UC1 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue ;
- UC2 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue ;
- UC3 : Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue ;
- UC4 : Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue ;
- UC5 : Tissu urbain caractérisé par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé et un environnement paysager de qualité ;
- UC6 : Tissu urbain caractérisé par l'existence de hameaux de maisons existants soit par l'existence d'un habitat individuel aéré pour lequel les règles, notamment de prospect et d'espaces perméables sont adaptées en conséquence ;
- UC7 : secteurs littoraux déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de la Loi Littoral ;
- UD1 : Tissu urbain correspondant aux zones d'activités économiques ;
- UD2 : Tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements ;
- UD3 : Tissu urbain à dominante commerciale ;
- UD4 : Tissu d'équipements publics et/ou collectifs ;
- UD5 : Tissu à vocation principale d'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés ;
- UD6 : Principalement affectée aux activités de loisirs, au tourisme et aux activités sportives.

### **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Elles correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU pour lesquelles les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sont dites « zones AU0 » leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.



## Les zones agricoles dites « zones A »

La zone agricole (A) regroupe les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, à l'exception de ceux concernés par les dispositions de la « Loi Littoral » qui font l'objet d'une zone « AL » spécifique. La zone agricole comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « A » correspondant aux espaces au sein desquels les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ;
- Un secteur agricole « At » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur agricole « Ap » sensible d'un point de vue paysager au sein duquel la constructibilité est limitée ;
- Un secteur « As » comprenant cinq sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

La zone agricole littorale (AL) regroupe les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la Loi Littoral, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone agricole littorale comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « AL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALcoup » constitutif de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur agricole « ALrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Les zones naturelles dites « zones N »

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle et forestière comporte 3 secteurs :

- Un secteur naturel « N » regroupant la plupart des espaces naturels et forestiers du territoire ;
- Un secteur naturel « Nt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur naturel « Npv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...) ;
- Un secteur « Ns » comprenant quatre sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).

La zone naturelle et forestière littorale (NL) regroupe les secteurs soumis aux dispositions de la Loi Littoral, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone naturelle et forestière littorale comporte 5 secteurs :

- Un secteur naturel « NL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLcoup » constitutif d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur naturel « NLrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.
- Un secteur naturel « NLpv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...).

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## **COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT**

Le **règlement écrit** est composé de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

### **PARTIE 1 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES**

#### **Titre I : Lexique**

#### **Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones**

#### **Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) organisées en 15 articles pour chacune des zones**

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

#### **Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) organisées en 15 articles pour chacune des zones**

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

**Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles (A) organisées en 15 articles pour chacune des zones**

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

**Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles (N) organisées en 15 articles pour chacune des zones**

Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article 4 : Emprise au sol des constructions

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

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

9.2- Eléments de paysage et de patrimoine

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 12 : Stationnement

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

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

14.1- Eau potable

14.2- Assainissement eaux usées

14.3- Assainissement eaux pluviales

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

**PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS**

**PARTIE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

**Titre I : Dispositions relatives à l'aspect extérieur**

**Titre II : Dispositions relatives aux éléments de paysage et de patrimoine**

**PARTIE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DES SERVITUDES DE LOCALISATION**

**Titre I : Emplacements réservés aux voies et cheminements**

**Titre II : Emplacements réservés aux équipements et ouvrages publics**

**Titre III : Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques**

**Titre IV : Emplacements réservés aux programmes de logements**

## **COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Le **règlement graphique** est composé de plusieurs pièces :

### **PIECE A : Zonage** comprenant :

- Les secteurs de zone
- Les périmètres des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
- Les emplacements réservés et servitudes de localisation
- Les limites de référence (minimale ou fixe) graphique
- Les linéaires commerciaux dits « simples » et « renforcés »
- Les zones *non aedificandi*
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol
- Les sections de route où la création d'accès nouveaux est interdite
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- La délimitation des espaces proches du rivage (EPR)
- Les zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon de 30 et 100 ans

### **PIECE B : Hauteurs** comprenant :

- La hauteur maximale des constructions
- Les secteurs soumis à des prescriptions particulières de hauteurs (dont la servitude *non altius tollendi* dite « du Peyrou »)

### **PIECE C : Espaces perméables / emprises bâties** comprenant :

- Les Secteurs de zone
- Les espaces perméables minimaux
- Les emprises bâties maximales
- Les emprises bâties maximales graphiques
- Les Espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF)
- Les Zones de Sauvegarde en Eaux (ZSE)
- Les Zones d'Expansion des Crues (ZEC)
- Les Zones humides (ZH)
- Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au titre de la Loi Littoral
- Les Espaces verts à protéger (EVP) de type 1
- Les Espaces verts à protéger (EVP) de type 2
- Les arbres notables isolés
- Les haies à protéger
- Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques

### **PIECE D : Aspect extérieur / patrimoine** comprenant :

- Les secteurs graphiques spécifiques à l'article 9 du règlement
- L'identification des éléments de patrimoine à protéger

### **PIECE E : Mixité sociale / taille des logements** comprenant :

- Les Secteurs d'application spécifiques au logement locatif social et l'accèsion abordable
- Les Secteurs d'application spécifiques à l'accèsion abordable au sein des QPV et franges des QPV délimités (hors ZAC)
- Les secteurs d'application de la servitude de taille des logements

### **PIECE F : Stationnement** comprenant :

- Les secteurs situés à moins de 500 mètres d'au moins deux arrêts (gare, tram et trambus)
- Les secteurs situés à moins de 500 mètres d'un arrêt (gare, tram et trambus)
- Les secteurs au sein desquels le stationnement en sous-sol est interdit

PROJET

# **PARTIE 1 : DISPOSITIONS PRINCIPALES**

---

PROJET

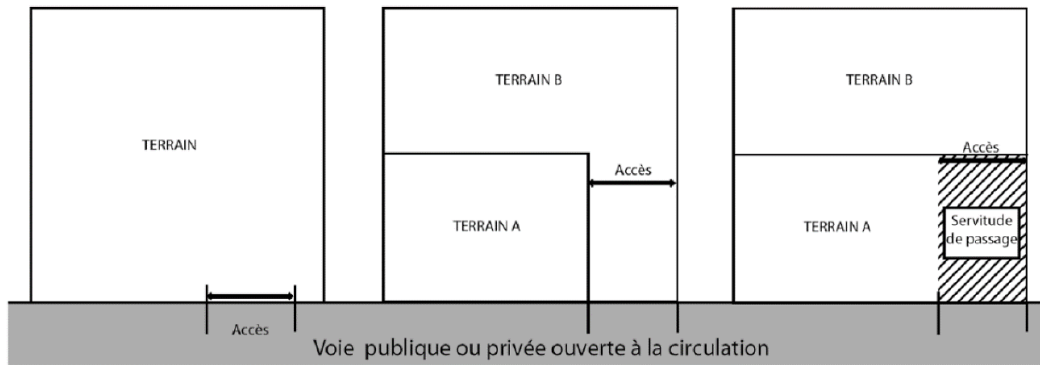


# TITRE I : LEXIQUE

PRO

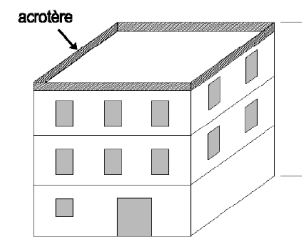
### Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.



### Acrotère :

L'acrotère est un élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

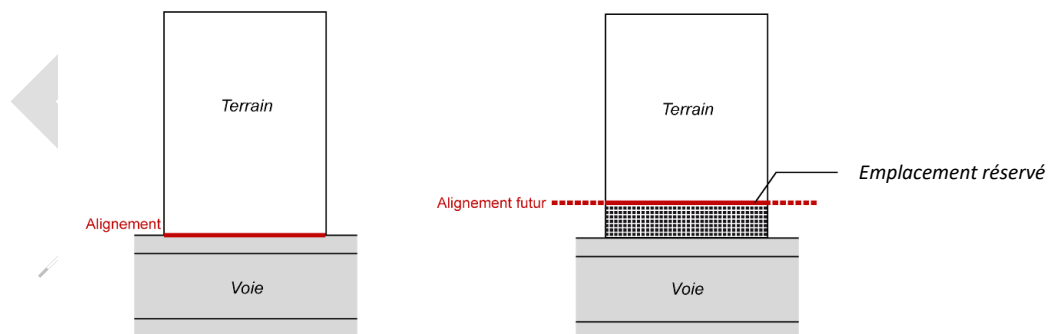


### Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel ou remanié.

### Alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu tel que pouvant notamment résulter d'un plan d'alignement, d'un emplacement réservé ou de sa localisation au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).



### **Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Attique :**

Niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale, généralement celle sur voie.

### **Bandes principales et secondaires**

Une unité foncière peut être divisée en deux bandes, telles que définies ci-dessous, à l'intérieur desquelles les règles sont distinctes :

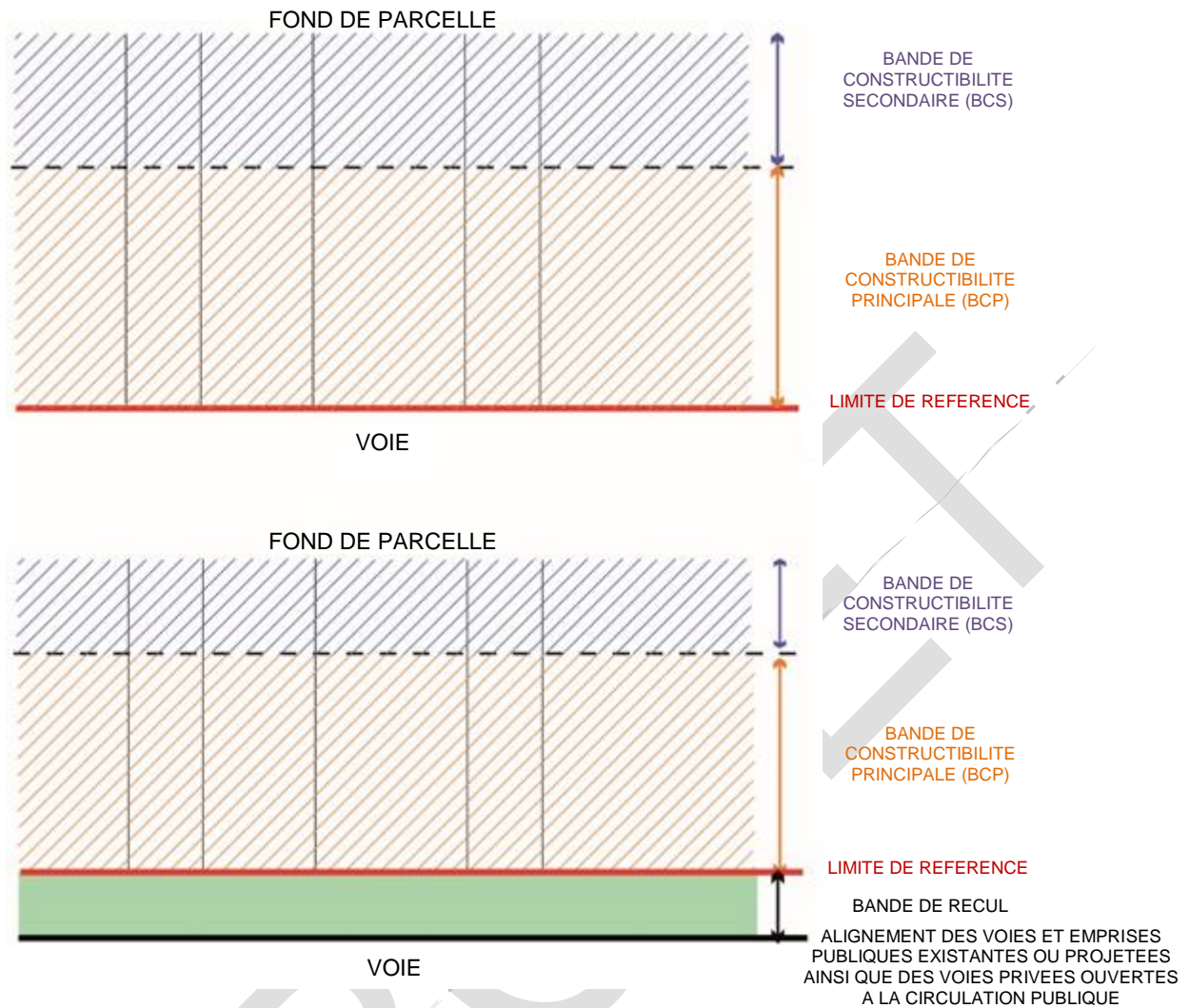
- Une bande principale d'une profondeur variable en fonction des contextes urbains ;
- Une bande secondaire qui se situe au-delà de la bande de constructibilité principale.

La bande principale se calcule perpendiculairement en tout point :

- de la limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public lorsque les constructions peuvent ou doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique tel qu'indiqué au **règlement écrit** ;
- ou du recul (minimum ou fixe) vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public tel qu'indiqué au **règlement écrit** ;
- et, lorsqu'indiquée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, à compter de la limite de référence (minimale ou fixe) qui est située à une distance (en mètres) de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public indiquée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

NB : La bande principale se calcule perpendiculairement en tout point de la limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public en cas de :

- règle alternative indiquée au **règlement écrit** (exemple : « Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ») ;
- ou de recul variable indiqué au **règlement écrit** (exemple : « Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique »).



### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### Construction existante

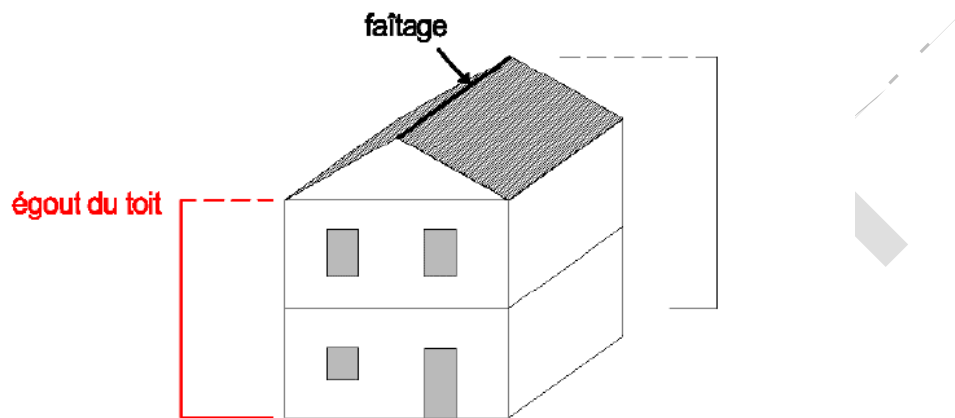
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

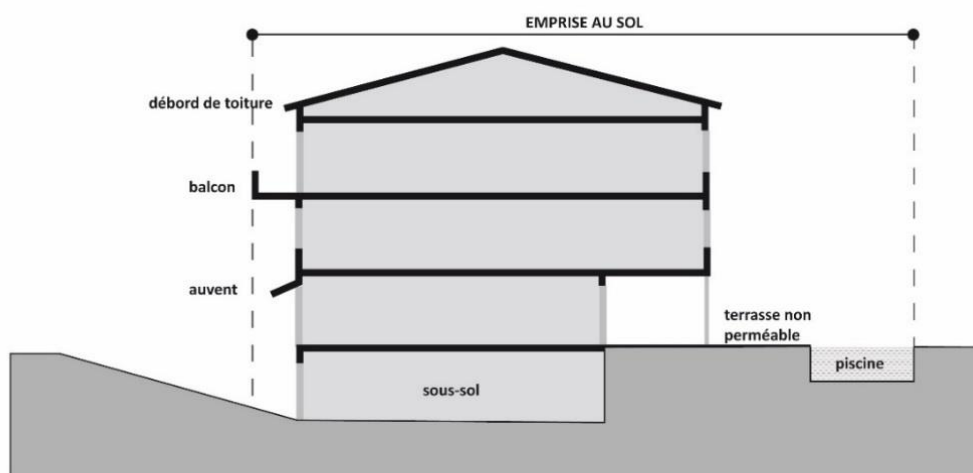
### Egout du toit

Dans le présent PLUi, pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme étant la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.



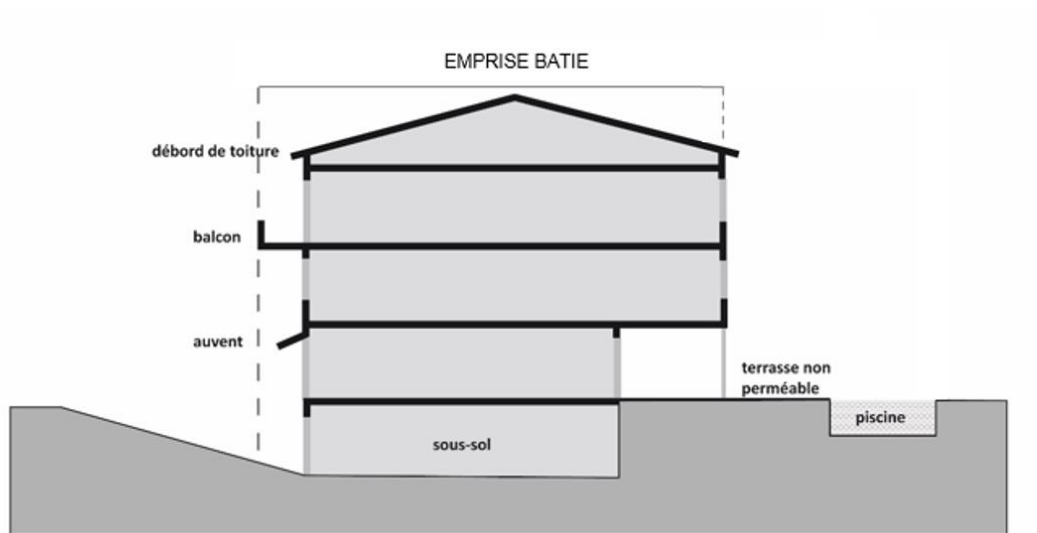
### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (y compris les piscines, abris de jardin...), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



### **Emprise bâtie**

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non perméables ne sont pas constitutives d'emprise bâtie.



### **Emprise publique**

Les emprises publiques sont constituées notamment par les emprises ferroviaires, emprises du tramway, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial...

### **Espace de pleine terre**

Il s'agit de la partie de l'unité foncière correspondant au substrat naturel, libre de toute construction et voirie en surface comme en sous-sol. Néanmoins, les ouvrages d'infrastructures publiques, de canalisations, de lignes ou de câbles ainsi que les dispositifs d'infiltration pluviale y sont admis.

### **Espace perméable**

L'espace perméable correspond à l'espace libre et comprend :

- les espaces de pleine terre ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

### **Exhaussement du sol**

Un exhaussement est un remblaiement volontaire du sol naturel ou remanié.

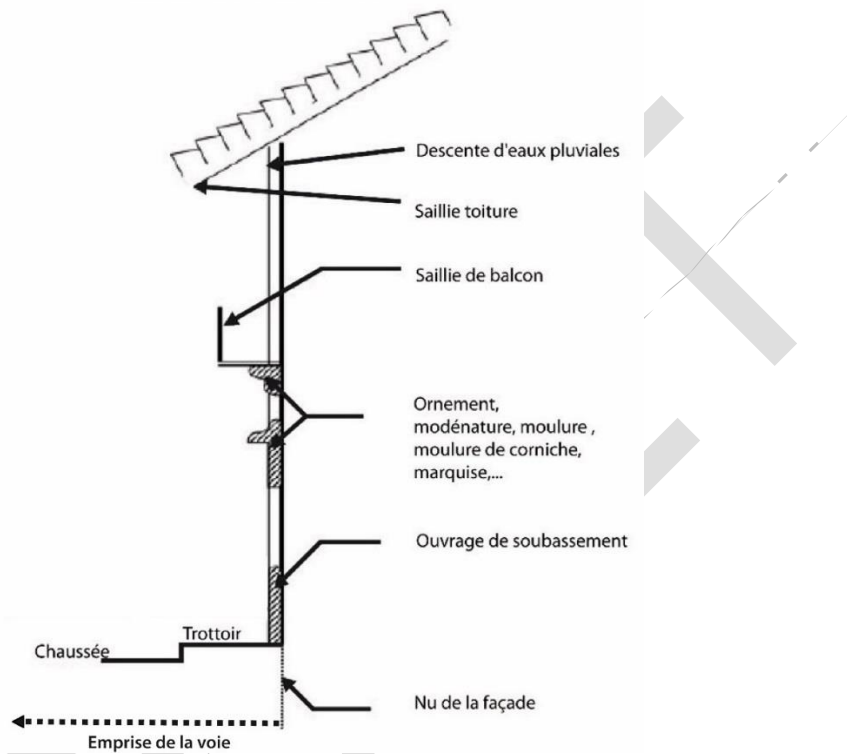
### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## Façade

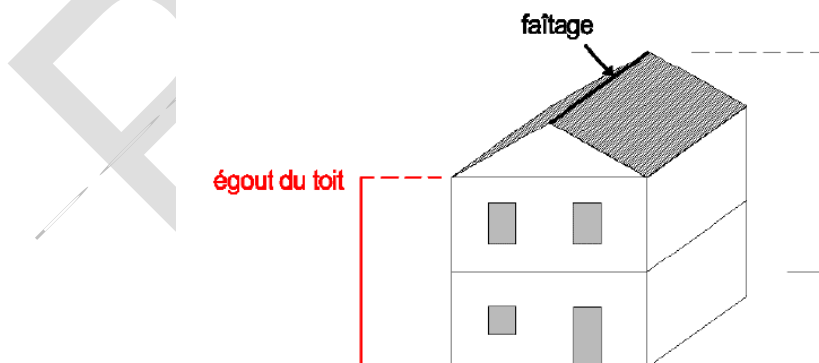
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **SCHEMA TYPE DE FACADE**



## Faitage

Ligne haute horizontale qui relie les plus hauts points d'une toiture en pente.



### **Hauteur**

Distance mesurée verticalement entre le point haut et le point bas d'une construction.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Local à usage commun**

Le local à usage commun est réservé exclusivement aux occupants d'un même bâtiment ou doit viser la poursuite d'une action agro-écologique, d'intérêt collectif et/ou de services publics.

### **Logement accessoire**

Le logement considéré comme accessoire est lié à une construction et/ou une installation. Il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction et/ou de l'installation principale. Il est réputé avoir la même destination et sous-destination que la construction et/ou l'installation principale.

### **Logement en accession abordable**

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLUi :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

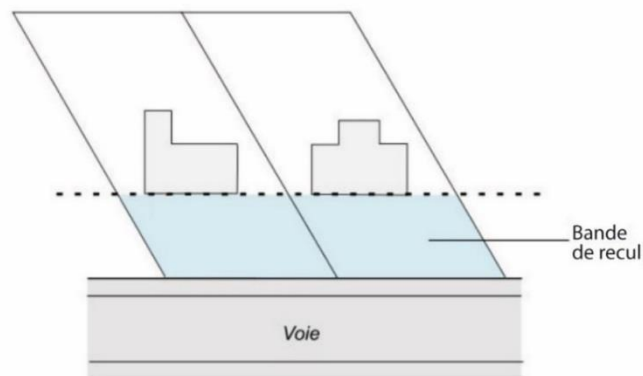
### **Opération d'ensemble**

Une opération d'ensemble correspond à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **Recul (par rapport à l'alignement)**

Le recul est la distance séparant une construction des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



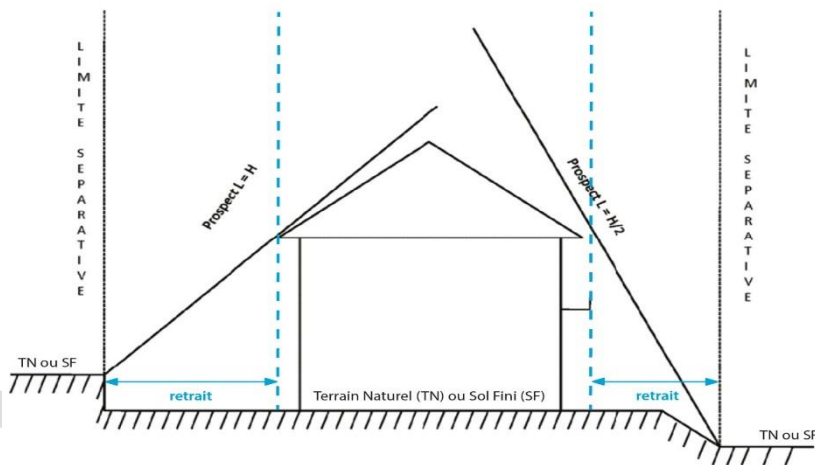


### **Retrait (par rapport aux limites séparatives)**

Il est défini soit :

- Par une distance fixe ;
- Par l'expression d'un rapport entre 2 variables :
  - La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire la plus proche à l'altitude du sol existant ;
  - La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la côte T.N (Terrain Naturel) ou Sol Fini (SF) correspondant en limite séparative sur les fonds voisins.

### **Surface éco-aménagée**

Les surfaces éco-aménagées représentent les surfaces contribuant activement à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS). Se référer au paragraphe X du titre 2 « dispositions communes applicables à toutes les zones ou partie de zones ».

### **Terrain naturel**

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Sol fini**

Le sol fini correspond au terrain après tous travaux d'aménagement.

### **Toit-terrasse**

Une toiture-terrasse est une toiture où la pente est inférieure à 5 %. Les toitures terrasses sont soit :

- Inaccessibles (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles) ;
- Accessibles (aux piétons) ;
- Circulables (circulation et stationnement de véhicules) ;
- Des toitures-jardins recouvertes de terre végétale et de plantations ;
- Des zones techniques (pour l'entretien d'équipements).

### **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües.

PROOJV

**TITRE II : DISPOSITIONS  
COMMUNES APPLICABLES A  
TOUTES LES ZONES**

PROJET

## Dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits ou admis sous conditions liées à des représentations graphiques spécifiques (articles 1 et 2)

En complément du **règlement écrit**, des règles graphiques spécifiques représentées au **règlement graphique** sont instaurées.

### PIECE A - ZONAGE



#### Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les secteurs faisant l'objet d'une OAP sont identifiés au **règlement graphique (pièce A zonage)**. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit donc être fait une application cumulative des OAP et du règlement.



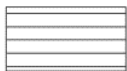
#### Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au **règlement graphique (pièce A zonage)** au sein des zones U ou AU, sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'approbation du PLUi, les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20 m<sup>2</sup>. Cette servitude n'a pas effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la SDP existante.



#### Emplacements réservés ou servitudes de localisation

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation d'un programme de logements. Il peut également instituer servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (= se référer à la **partie 4 : liste des emplacements réservés**).



#### Espace non aedificandi

Dans les espaces non aedificandi délimités au **règlement graphique (pièce A zonage)**, aucune construction (y compris les constructions en sous-sol) n'est autorisée à l'exception des clôtures et des réseaux.



#### Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Le **règlement graphique (pièce A zonage)** fait apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. En leur sein, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, en particulier les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières.

**Les linéaires commerciaux** correspondent à des rez-de-chaussée repérés au **règlement graphique (pièce A zonage)** et destinés exclusivement à certaines destinations ou sous-destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité. Sont distingués :

 **Le linéaire commercial simple**

Les rez-de-chaussée côté rue des constructions (hors parties communes nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès et surfaces destinés au stationnement, locaux techniques et de gardiennage, etc.) sont exclusivement destinés à « l'artisanat et commerce de détail », à la « restauration », aux « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à « l'hébergement hôtelier et touristique » et aux « cinémas » ainsi qu'aux « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

 **Le linéaire commercial renforcé**

Les rez-de-chaussée côté rue des constructions (hors parties communes nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès et surfaces destinés au stationnement, locaux techniques et de gardiennage, etc.) sont exclusivement destinés à « l'artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » ainsi qu'aux « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

 **Zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans**

 **Zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 100 ans**

Dans les espaces urbanisés de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans délimitée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'habitation des constructions, seuls peuvent être autorisés :

- Les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones exposées au recul du trait de côte ;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles présentent un caractère démontable ;
- Les extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme délimitant les zones exposées au recul du trait de côte, à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Dans les espaces non urbanisés de la bande littorale et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse de la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans délimitée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées, en dehors des espaces et milieux remarquables du littoral (définis par l'article L121-23 du CU) et à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

Dans la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans délimitée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, la démolition de toute construction nouvelle (à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant lesdites zones exposées au recul du trait de côte) et celle des extensions de constructions existantes à compter de cette même date, ainsi que la remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire, sont obligatoires lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans.

Pour rappel, l'obligation de démolition et de remise en état est ordonnée par arrêté du maire dans les conditions fixées par l'article L121-22-5 du CU.

Pour rappel, lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, leur mise en œuvre est subordonnée, en application de l'article L.425-16 du CU, à la consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état mentionnées au I du présent article, dont le montant est fixé par l'autorisation d'urbanisme dans les conditions fixées par l'article L121-22-5 du CU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes réalisées dans le cadre d'un bail réel conclu dans les conditions prévues à l'article L. 321-18 du code de l'environnement.

## **PIECE C - ESPACES PERMEABLES / EMPRISES BATIES**



### **Les espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF)**

Dans les espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF) des cours d'eau délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits :

- Tout projet de travaux, de construction ou d'aménagement générant une emprise au sol ;
- Les remblais ;
- Les ouvrages hydrauliques de compensation de l'imperméabilisation ;
- Les aires de stationnement.

Ne sont pas concernés par cette interdiction les travaux, constructions et aménagements publics :

- Liés aux réseaux d'énergie, de déplacement (sauf aires de stationnement), de communication ;
- Liés à la sécurité et la salubrité publiques,
- Liés à la prévention des risques,
- Liés à la préservation, la restauration et la fonctionnalité des espaces et milieux naturels,
- constituant des installations légères destinées aux activités de sports de plein air et de loisirs de plein air.

Les coupes ou abattages d'arbres sont également interdits, sauf :

- Dans le cadre des travaux, constructions et aménagements publics autorisés en espaces minimums de bon fonctionnement ;
- S'il s'agit de travaux d'entretien, de gestion ou de restauration relevant de :
  - la gestion des embâcles, y compris les travaux d'abattages préventifs, la gestion des arbres dépérissant ou malades, des espèces envahissantes ;
  - la capacité hydraulique des cours d'eau dans les secteurs à enjeux, notamment les traversées urbaines ;
  - la construction et la gestion des ouvrages de protection contre les inondations, des seuils, ponts, voiries, berges, canaux, fossés et autres ouvrages hydrauliques ;
  - de mesures compensatoires environnementales associées à leur plan de gestion ;
  - la restauration hydro-géomorphologique et la mise en valeur des cours d'eau des zones humides et annexes hydrauliques ;
- S'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes ;
- Lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD).



### Les zones humides (ZH)

Dans les zones humides délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits :

- Tout projet de travaux, de construction ou d'aménagement générant une emprise au sol ;
- Les remblais ;
- Les ouvrages hydrauliques de compensation de l'imperméabilisation ;
- Les aires de stationnement.

Ne sont pas concernés par cette interdiction les travaux, constructions et aménagements publics :

- liés aux réseaux d'énergie, de déplacement (sauf aires de stationnement), de communication ;
- liés à la sécurité et la salubrité publiques ;
- liés à la prévention des risques ;
- liés à la préservation, la restauration et la fonctionnalité des espaces et milieux naturels.

Les coupes ou abattages d'arbres sont également interdits, sauf :

- Dans le cadre des travaux, constructions et aménagements publics autorisés en zone humide
- S'il s'agit de travaux d'entretien, de gestion ou de restauration relevant de :
  - la gestion des embâcles, y compris les travaux d'abattages préventifs, la gestion des arbres dépérissant ou malades, des espèces envahissantes ;
  - la capacité hydraulique des cours d'eau dans les secteurs à enjeux, notamment les traversées urbaines ;
  - la construction et la gestion des ouvrages de protection contre les inondations, des seuils, ponts, voiries, berges, canaux, fossés et autres ouvrages hydrauliques ;
  - de mesures compensatoires environnementales associées à leur plan de gestion ;
  - la restauration hydro-géomorphologique et la mise en valeur des cours d'eau des zones humides et annexes hydrauliques ;
- s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.
- Lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage (OLD).



### Les zones d'expansion des crues (ZEC)

Au sein de l'emprise des zones d'expansion des crues (ZEC) délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** :

- Les constructions suivantes sont autorisées à condition d'être établies au minimum à la cote TN + 60 cm :
  - Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles ;
  - L'extension mesurée des habitations existantes ;
  - Les locaux servant à l'accueil de public.
- Les clôtures sont autorisées sous réserve de garantir la transparence hydraulique ;
- Les remblais, dépôts et exhaussements sont interdits, sauf lorsqu'ils sont générés par des travaux publics et destinés à la prévention et protection contre les risques ou la préservation et la mise en valeur des espaces et milieux naturels.





### **Les zones de sauvegarde des eaux (ZSE)**

Dans les zones de sauvegarde des eaux (ZSE) délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits les forages à l'exception de :

- ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;
- ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement du service public de distribution d'eau potable.

En dehors des zones de sauvegarde des eaux délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont interdits les forages à l'exception de :

- ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;
- ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement d'un service public ;
- ceux à usage agricole.

### **Dispositions relatives aux types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions (article 2)**

Toute construction nouvelle établie au sein d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ou au sein d'une zone de centralité (UA1, UA2 et UA3) devra assurer la mise en sécurité des personnes et des biens grâce à un plancher surélevé ou un dispositif empêchant l'inondation des locaux.

Toute construction nouvelle supérieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou toute extension supérieure à 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, établies en dehors d'une zone de centralité (UA1, UA2 et UA3) et en dehors d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) devra avoir son premier plancher aménagé établi à la cote minimale TN + 30 cm.

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale (article 3)**

**Dispositions relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)****

#### **Principe général**

Au sein des secteurs d'application de la servitude de mixité sociale délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLUi (cf. « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

### ***Secteur d'application spécifique au logement locatif social et à l'accession abordable***

#### ***Logement locatif social***

Tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales au seuil indiqué au délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** doit prévoir un nombre minimum de logements et une surface de plancher minimum affectés au logement locatif social conformément aux dispositions indiquées au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**.

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

#### ***Logements en accession abordable***

Lorsque le **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** l'indique, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup> doit prévoir un nombre minimum de logement en accession abordable conforme aux dispositions indiquées au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de cette surface de plancher à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les obligations précitées relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux ne sont pas applicables dans les secteurs d'application spécifique à l'accession abordable au sein des QPV et franges des QPV (hors ZAC) délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

**Secteurs d'application spécifique à l'accession abordable au sein des QPV et franges des QPV (hors ZAC) délimités au règlement graphique**

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Cette disposition ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à sous-destination de logement supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de cette surface de plancher à la réalisation de logements locatifs sociaux qui peut, le cas échéant, être autorisé.

**Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division**

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à sous-destination de logement et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à sous-destination de logement et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à sous-destination de logement déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2024 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2024 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

**Dispositions relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités au règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la servitude de taille des logements délimités au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)**, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5. Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m<sup>2</sup>
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## Dispositions relatives aux hauteurs (article 8)

La hauteur maximale des constructions est déterminée, selon les cas, au **règlement écrit** et/ou au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**, conformément aux modalités définies ci-après :

### **Points de référence dans le calcul de la hauteur**

Le point bas d'une construction est défini :

- au point correspondant du terrain naturel ;
- au point altimétrique correspondant au niveau du sol fini en cas de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ou de permis d'aménager.

Le point haut d'une construction est défini :

- Soit au point le plus haut de la construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire, de production pour réseau urbain de chaud ou de froid ou liés à la sécurité des personnes dans le cas d'une toiture terrasse inaccessible ;
- Soit à l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente.

Dans tous les cas, il correspond au point le plus haut de la construction hors tout dans le périmètre de prescription particulière identifié par l'indice « a » correspondant à la servitude « *non altius tollendi* » dite « du Peyrou ».

Cas des terrains en pente : lorsque le terrain présente une pente supérieure à 5 %, la hauteur est mesurée au point médian de part et d'autre de la construction.

### **Dispositions particulières**

- Pour les secteurs concernés par les périmètres de prescriptions particulières institués en vue de préserver les vues d'ensemble et la silhouette générale de la Ville de Montpellier, en particulier depuis la place royale du Peyrou et identifiés par les indices "a", "b", "c", "d", "e", ou "f", la règle la plus restrictive s'applique.
  - dans les périmètres d'indice "a" : ..... 49 mètres NGF hors tout
  - dans les périmètres d'indice "b" : ..... 55 mètres NGF
  - dans les périmètres d'indice "c" : ..... cotes inscrites au plan
  - dans les périmètres d'indice "d" : ..... 13 mètres
  - dans les périmètres d'indice "e" : ..... 15 mètres
  - dans les périmètres d'indice "f" : ..... 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices « b ou c », les dispositions règlementaires propres à ces deux indices ne s'appliquent pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres ;

- Dans le cadre d'une isolation par surélévation des toitures visant l'amélioration de la performance énergétique d'une construction existante, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la limite de + 0,60 m sans porter atteinte à l'aspect général du bâtiment ;
- Sans préjudice des prescriptions particulières institués en vue de préserver les vues d'ensemble et la silhouette générale de la Ville de Montpellier énoncés ci-avant : dans le cadre d'une construction à destination d'habitation présentant une hauteur supérieure à 4 niveaux (R+3), la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée, sans pouvoir excéder 3 mètres, pour permettre la réalisation d'un local commun d'une emprise minimale de 4 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 % de l'emprise du dernier niveau ;
- Dans le cadre de l'extension d'une construction dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur de cette extension peut être inférieure ou égale à celle de la construction existante ;

- Sans préjudice des caractéristiques des niveaux, la surélévation du plancher bas du rez-de-chaussée sur rue peut être admise ou imposée dès lors qu'elle assure une meilleure habitabilité des logements situés en rez-de-chaussée ou interdite dès lors qu'elle est de nature à porter atteinte à la mise en valeur du contexte architectural dans lequel s'insère le projet ;
- La hauteur des pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) et des pylônes supports d'éclairage public n'est pas réglementée.

### Caractéristiques des niveaux

Lorsque la hauteur maximale est indiquée en nombre de niveaux, les tableaux de correspondance ci-après s'appliquent :

Dans ce cas, le nombre de niveaux et la hauteur maximale indiqués aux tableaux de correspondance suivants doivent être appliqués de manière cumulative. Les constructions comprenant des étages pour lesquels la totalité de la surface de plancher relèvent de la destination « Commerce et activités de service » et/ou des sous-destinations « bureaux » et « industrie » peuvent porter la hauteur maximale desdits étages à 3 mètres 50 en lieu et place des 3 mètres indiqués dans le tableau de correspondance.

Lorsque la hauteur maximale est uniquement indiquée en mètres : les tableaux de correspondance ci-après ne s'appliquent pas.

Toiture en pente hauteur à l'égout du toit	
Hauteur maximale en niveaux (N)	Hauteur maximale en mètres
RDC	4 m
R+1	7 m
R+2	10 m
R+3	13 m
R+4	16 m
R+5	19 m
R+6	22 m

RDC + N	4m + (3m* x N)
* Les constructions comprenant des étages pour lesquels la totalité de la surface de plancher relèvent de la destination « Commerce et activités de service » et/ou des sous-destinations « bureaux » et « industrie » peuvent porter la hauteur maximale desdits étages à 3 mètres 50 en lieu et place des 3 mètres indiqués dans le tableau de correspondance.	

Toiture terrasse Point le plus haut de la construction	
Hauteur maximale en niveaux (N)	Hauteur maximale en mètres
RDC	5 m
R+1	8 m
R+2	11 m
R+3	14 m
R+4	17 m
R+5	20 m
R+6	23 m

RDC + N	4m + (3m* x N) + 1m
* Les constructions comprenant des étages pour lesquels la totalité de la surface de plancher relèvent de la destination « Commerce et activités de service » et/ou des sous-destinations « bureaux » et « industrie » peuvent porter la hauteur maximale desdits étages à 3 mètres 50 en lieu et place des 3 mètres indiqués dans le tableau de correspondance.	

Dans tous les cas, les constructions comprenant plusieurs niveaux et dont la hauteur du RDC est supérieure ou égale 4 mètres peuvent déroger à la hauteur maximale dans la limite de 1 mètre sans pouvoir créer un niveau supplémentaire.

Lorsque le **règlement graphique (pièce B : hauteurs)** indique « R+X+A », le « +A » correspond à un dernier niveau en attique à savoir un niveau supérieur d'une construction développant une surface de plancher moindre que celle des étages courants inférieurs et dont l'une au moins des façades est en recul par rapport au nu général d'une façade principale, généralement celle sur voie.

## Dispositions relatives aux performances énergétiques et environnementales (article 10)

Toute construction nouvelle soumise à la réglementation environnementale et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> doit produire au minimum 45 kWh<sub>ef</sub>/an par m<sup>2</sup> d'emprise bâtie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions raccordées au réseau de chaleur.

## Dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis (article 13) liées à des représentations graphiques spécifiques

### PIECE C - ESPACES PERMEABLES / EMPRISES BATIES



#### Espaces boisés classés (EBC)

Le classement en espaces boisés classés, tels que délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



#### Espaces boisés classés (EBC) au titre de la Loi Littoral

Le classement en espaces boisés classés au titre de la Loi Littoral, tels que délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



#### Espaces verts à protéger de type 1 (EVP1)

Dans les espaces verts à protéger de type 1 (EVP1) délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Seuls les installations mobilières, les locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface sont admis sous réserve de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes. Les coupes et abattages sont également admis lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations relatives au débroussaillage.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



### **Espaces verts à protéger de type 2 (EVP2)**

Dans les espaces verts à protéger de type 2 (EVP2) délimités **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les dispositions ci-après sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les constructions, installations et aménagements sont admis sous réserve :

- de ne pas représenter une emprise bâtie excédant plus de 5 % de la surface totale de l'espace délimité au document graphique du PLUi, cumulée le cas échéant avec celle existante au sein dudit espace ;
- de ne pas représenter une surface de plancher excédant 100 m<sup>2</sup>, cumulée le cas échéant avec celle existante au sein de l'espace délimité au document graphique du PLUi, ;
- de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes. Les coupes et abattages sont également admis lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations relatives au débroussaillage.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimension, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



### **Arbre notable isolé**

Le classement en arbre notable isolé, tel qu'identifié au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, interdit toutes constructions, installations et aménagements réalisés à proximité qui seraient de nature à compromettre la préservation du système racinaire et du houppier et ce afin de garantir les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimension, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



### **Haies à protéger**

Les haies délimitées au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** sont protégées. A ce titre, leur suppression totale n'est autorisée que dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général. Dans les autres cas :

- la suppression partielle des haies identifiées au document graphique du PLUi n'est autorisée qu'à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent, notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur écologique, à celui supprimé ;
- de manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies identifiées au document graphique du PLUi sont autorisées sans obligation de compensation pour créer un accès de desserte ou pour créer/ maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur un élément de paysage particulier ou remarquable.



### **Terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**

Au sein des zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, délimités au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, sont inconstructibles quels que soient les équipements publics qui, le cas échéant, les desservent, à l'exception :

- Des abris nécessaires à l'activité de jardinage dès lors que leur emprise est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> par unité de jardin ;
- Des clôtures dès lors qu'elles permettent le passage de la petite faune.

## **Dispositions relatives au stationnement (article 12)**

### **STATIONNEMENT VEHICULES MOTORISES**

#### ▪ Dispositions générales

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, stationnement visiteurs...). Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation. Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au paragraphe suivant du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte N1 et N2 délimités au **règlement graphique (pièce F : stationnement)**.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal. Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

#### ▪ Dispositions particulières

Sans préjudice des dispositions générales, notamment la réponse aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés (y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, stationnement visiteurs...), les normes applicables définies dans le tableau ci-après sont les normes minimales imposées à certaines destinations de constructions. Pour les destinations de constructions non expressément listés ci-après, les dispositions générales s'appliquent.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.



	N1 Secteurs situés à moins de 500 mètres d'au moins deux arrêts (gare/tram/tramibus) <b>Se référer au règlement graphique pièce F : stationnement</b>	N2 Secteurs situés à moins de 500 mètres d'un arrêt gare/tram/tramibus <b>Se référer au règlement graphique pièce F : stationnement</b>	Montpellier hors périmètre N1 et N2	30 communes hors périmètre N1 et N2
Logement	Minimum 0,5 place de stationnement pour 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Cette norme minimale est plafonnée à 0,5 place par logement y compris lors de la construction de logements locatifs sociaux.	Minimum 1 place de stationnement pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP). Cette norme minimale est plafonnée à une place de stationnement par logement et à 0,5 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.	Minimum 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement.	Minimum une place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> Minimum deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> Cette norme minimale est plafonnée à une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.
Hébergement	Minimum 0,5 place de stationnement pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>6 places d'hébergement au sein d'une résidence étudiante et universitaire ;</li> <li>6 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ;</li> <li>6 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs</li> </ul>	Minimum 1 place de stationnement pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>6 places d'hébergement au sein d'une résidence étudiante et universitaire ;</li> <li>6 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ;</li> <li>6 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs</li> </ul>	Minimum 1 place de stationnement pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>4 places d'hébergement au sein d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées ;</li> <li>3 places d'hébergement au sein d'un foyer de jeunes travailleurs ou au sein d'une résidence étudiante ;</li> </ul>	
Bureau	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SDP
Industrie et commerce de gros	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 250 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 150 m <sup>2</sup> de SDP
Entrepôt	Minimum 1 place de stationnement pour 400 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 300 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 250 m <sup>2</sup> de SDP	Minimum 1 place de stationnement pour 150 m <sup>2</sup> de SDP
Artisanat et commerce de détail	L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1 <sup>er</sup> et 4 <sup>o</sup> du I de l'article L. 752-1 du code de commerce ne peut excéder un plafond correspondant à 50% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce			

Les dispositions ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dispositions ci-avant devront être majorées si la demande de permis de construire ne démontre pas que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dispositions des zones N1 et N2 s'appliquent pour tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs représentés au document graphique. Pour les unités foncières concernées en tout ou partie à la fois par les zones N1 et N2, les dispositions de la zone N1 s'appliquent à l'ensemble du projet.

#### Mutualisation

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations permettant de mettre en commun tout ou partie des places de stationnement exigés au titre des normes applicables définies ci-dessus, et qu'au moins 75% des espaces affectés à la réalisation des places de stationnement sont aménagés d'un seul tenant, le nombre total de places initialement exigé au titre des normes minimales applicables définies ci-dessus est réduit :

- dans la limite de 10% lorsque ce nombre est inférieur ou égale à 30 places ;
- dans la limite de 20% lorsque ce nombre est supérieur à 30 places et inférieur ou égal à 100 places ;
- dans la limite de 30% lorsque ce nombre est supérieur à 100 places.

#### Pour rappel

Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

#### Stationnement en sous-sol

Les aires de stationnement en sous-sol sont interdites au sein des périmètres identifiés au **règlement graphique (pièce F : stationnement)**.

## STATIONNEMENT VELOS

Les ouvrages, installations et équipements nécessaires au stationnement sécurisé des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont situées sur l'unité foncière et sont sécurisés dans le respect des conditions définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

La surface minimale exigée pour les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos (hors espace de manœuvre) s'applique conformément aux dispositions décrites dans le tableau ci-après :

Destination des constructions	Norme minimale
Logement	2,5 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 3 m <sup>2</sup> par logement (*)
Résidences étudiantes, universitaires et foyer de jeunes travailleurs	2,5 m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> de SDP avec un minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par chambre (*)
Bureaux	6 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de SDP (*)
Artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services et commerces de détail, restauration ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	
dont la SDP est inférieure à 500 m <sup>2</sup>	Non réglementé
dont la SDP est égale ou supérieure à 500 m <sup>2</sup> et inférieure à 2000 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup> pour 150 m <sup>2</sup> de SDP (*)
dont la SDP est égale ou supérieure à 2000 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup> pour 250 m <sup>2</sup> de SDP (*)
Équipements d'intérêt collectif et services publics et autres destinations non visées ci-dessus	La superficie des emplacements est calculée pour satisfaire aux besoins engendrés par la construction

Les espaces de manœuvre permettant d'accéder aux espaces de stationnement des vélos doivent être :

- d'une largeur, libre de tout obstacle, de 1,80 mètre minimum ;
- le plus linéaire possible, évitant des manœuvres compliquées.

Au moins la moitié de la surface réservée au stationnement sécurisé des vélos devra être accessible de plain-pied, la surface restante devant être implantée au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (rampes, ascenseurs).

Les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir de l'artisanat lié à la vente de biens ou services, des commerces de détail, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, si elles ne sont pas accessibles de plain-pied, les surfaces réservées au stationnement des vélos devront être implantées au premier sous-sol et facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

(\*) Ces normes peuvent être réduite à la moitié dès lors que la totalité des emplacements vélos sont accessibles de plain-pied et que la surface affectée au stationnement des vélos présente une hauteur utile sous plafond d'au moins 3 m et un système d'accrochage en étage ou dès lors que la totalité des emplacements vélos sont hors volume bâti et accessibles de plain-pied.

*Exemple : pour un projet à destination de logement de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est la suivante :  $(2\ 500/50) \times 2,5 = 125\ m^2$  ; si les emplacements se situent au rez-de-chaussée avec une hauteur sous-plafond supérieure ou égale à 3 m, la superficie minimale exigée pour le local à vélo est de 62,5 m<sup>2</sup>.*

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation d'une construction existante située en zone UA.

## Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées (article 13)

### Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

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

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter, au débouché sur la rue, une pente n'excédant pas 5 % sur une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées au **règlement graphique (pièce A : zonage)**

### Voiries

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire, disposant de caractéristiques techniques et géométriques adaptées à l'occupation et/ou à l'utilisation des sols projetée(s) et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions susceptibles d'y être édifiées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière (dégagements, visibilité) et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : services publics de secours et d'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères (notamment en termes de localisation et d'aménagement des points de regroupement et/ou de collecte sélective si le service n'est pas assuré au porte-à-porte).

Les voies nouvelles devront en outre :

- répondre aux besoins relatifs à la circulation et au stationnement des personnes à mobilité réduite conformément aux normes d'accessibilité applicables ;
- répondre aux besoins de déplacement par des modes actifs (cyclistes et piétons) en intégrant leur sécurisation vis-à-vis des chaussées circulées par les véhicules ;
- assurer la sécurité des différents usagers de la voirie, automobilistes, cyclistes et piétons du point de vue de leurs caractéristiques géométriques, de l'éclairage, et de la signalisation notamment (sections courantes et carrefours) ;
- permettre l'évacuation des eaux de ruissellement des plateformes, sans aggravation des conditions hydrauliques initiales ;
- veiller à leur bonne insertion dans l'environnement urbain notamment par une végétalisation adaptée.

Lorsque la voie nouvelle est exclusivement réservée aux piétons et/ou vélos, elle doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

Les voies privées, nouvelles ou existantes, ouvertes ou non à la circulation publique, desservant des terrains ouverts à l'urbanisation ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

## **Dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (article 14)**

### **14.1 - Eau potable**

Dans les secteurs desservis par un réseau public de distribution d'eau potable, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au dit réseau dans les conditions définies par le règlement du service public de l'eau soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes.

En dehors de ces secteurs, tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. L'utilisation d'un captage privé en vue de la consommation humaine est soumise aux dispositions de l'article L1321-7 du Code de la Santé Publique.

### **14.2 Défense extérieure contre l'incendie**

#### 14.2.1 - Définitions

##### *a. Défense extérieure contre l'incendie*

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués. Il sera fait application des réglementations nationales et locales en vigueur, et notamment du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

##### *b. Points d'eau incendie*

Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

#### 14.2.2 - Règles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. Il sera fait application des réglementations nationales et locales en vigueur, et notamment du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

### **14.3 - Réseaux de chaleur**

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L. 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

## 14.4 - Assainissement

La présente section détermine les conditions :

- de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement ;
- de réalisation d'un assainissement non collectif.

### 14.4.1 - Définitions

#### *a. Eaux usées domestiques*

Il s'agit des eaux ménagères et des eaux vannes.

#### *b. Eaux usées assimilées aux eaux domestiques*

Il s'agit des eaux usées issues d'activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage, et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant les locaux desservis, ainsi que de nettoyage et de confort de ces locaux. La liste des activités visées est fixée par l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 (NOR : DEVO0770380A) relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte. Il s'agit notamment des eaux usées issues d'activités de commerce de détail destinés à la consommation des particuliers, d'activités de service (soins d'hygiène, laverie automatiques, nettoyage à sec, coiffure...), d'administration, de commerce, de restauration, d'hôtellerie, d'activités pour la santé humaine, à l'exclusion des hôpitaux, cliniques et établissements spécialisés en médecine ou chirurgie.

#### *c. Eaux usées autres que domestiques*

Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).

#### *d. Impossibilité technique de raccordement*

L'impossibilité technique de raccordement résultant d'un ensemble de contraintes fait l'objet d'une instruction au cas par cas. La seule mise en place d'une pompe de relevage ne constitue pas une impossibilité technique.

#### *e. Zonage d'assainissement*

La Métropole a délimité les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement répond à des objectifs sanitaires, de préservation d'environnement, de cohérence avec les documents d'urbanisme. Le zonage d'assainissement permet également à la collectivité de planifier les extensions de réseau après analyse technico-financière.

### 14.4.2 - Dans les zones U

#### 14.4.2.1 - Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

##### *a. Dans les zones d'assainissement collectif*

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain., Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement

individuel ne sera admis. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est soumis à la programmation d'extension prévue par la collectivité.

*b. Dans les zones d'assainissement non collectif*

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.

14.4.2.2 - Eaux usées autres que domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux autres que domestiques au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur.

14.4.2.3 - Déversements interdits

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 vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire.

14.4.3 - Dans les zones AU

14.4.3.1 - Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

*a. Dans les zones d'assainissement collectif*

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, toute construction, 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 soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions du règlement du service public d'assainissement applicable sur le territoire.

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.

*b. Dans les zones d'assainissement non collectif*

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis.

14.4.3.2 - Eaux usées autres que domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux autres que domestiques au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur.



#### 14.4.3.3 - Déversements interdits

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 vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire.

#### 14.4.4 - Dans les zones A et N

##### 14.4.4.1– Eaux usées domestiques et assimilées domestiques

Dans ces secteurs, toutes les constructions ou installations nouvelles sont raccordées au réseau public d'assainissement quand elles ont accès à ce réseau soit directement, soit par l'intermédiaire de servitudes.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction. Si la nature du sol est incompatible à l'assainissement non collectif, aucun nouveau dispositif d'assainissement individuel ne sera admis. La proposition technique devra se conformer aux réglementations nationales et locales en vigueur et fera l'objet d'une validation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

##### 14.4.4.2 - Déversements interdits

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 vidange de piscine ni des eaux de pluie sauf en cas de réseau unitaire.

### **14.5 - Eaux pluviales**

#### 14.5.1 - Gestion des 40 premiers mm de pluie

Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols d'une superficie de plus de 40 m<sup>2</sup> doit prévoir une gestion des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle des zones d'aménagement concerté, permis de construire valant division, permis d'aménager et déclaration préalable pour division de terrain à hauteur d'au moins 40 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise (y compris si cette surface était initialement imperméable). Cette gestion doit s'opérer par tout ou partie :

- par une infiltration sur des sols perméables, constitués de pleine terre ou d'un matériau drainant,
- par un dispositif de récupération végétalisé,
- par un dispositif de récupération prévoyant la réutilisation sur le terrain d'assiette du projet.

Des dérogations seront possibles, sous réserve d'une demande justifiée et argumentée, pour les projets ayant étudié toutes les possibilités de gestion à la parcelle, mais dont les contraintes du sol empêchent la vidange en moins de 48h.

A titre informatif, il est possible de se référer au zonage pluvial annexé au PLUi pour les modalités de mise en œuvre de cette règle.

#### 14.5.2 - Gestion des pluies au-delà des 40 premiers mm

Tout projet (travaux, construction, aménagements) générant une imperméabilisation des sols (y compris si cette imperméabilisation est issue d'une démolition préalable) d'une superficie de plus de 40 m<sup>2</sup> et situé sur une unité foncière d'une superficie de plus de 300 m<sup>2</sup> doit prévoir un dispositif de compensation par rétention des eaux pluviales sur sa propre unité foncière ou à l'échelle de l'opération d'ensemble. En fonction des zones définies dans le zonage pluvial annexé au PLUi, ce dispositif s'applique de la manière suivante :



- *En dehors des zones 1, 2 et 3 du zonage pluvial* : 120 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;
- *Au sein de la zone 1 du zonage pluvial* : 150 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux quinquennal (Q5) de 110 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;
- *Au sein de la zone 2 du zonage pluvial* : 190 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux biennal (Q2) de 70 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation ;
- *Au sein de la zone 3 du zonage pluvial* : 240 litres par m<sup>2</sup> qu'il imperméabilise avec un débit de fuite maximal équivalent à un évènement pluvieux biennal (Q2) de 70 litres par seconde et par hectare de surface collectée par le dispositif de compensation.

Lorsque l'unité foncière est concernée par plusieurs zones du zonage pluvial, le calcul du volume de rétention et du débit de fuite se fait au prorata de la surface imperméabilisée dans chacune de ces zones.

Ces dispositions se cumulent avec celle relative à la gestion des 40 premiers mm de pluies décrite ci-avant.

#### 14.5.3 - Gestion des eaux d'exhaure

Les rejets d'eaux d'exhaure correspondent aux rejets de drainage et/ou de pompage des eaux souterraines et des eaux de pluie qui peuvent s'accumuler dans les sols ou des eaux qui s'infiltreraient dans les sous-sols de bâtiments.

Les rejets d'eaux d'exhaure permanents (pérennes dans le temps, continus ou discontinus) sont strictement interdits sauf dérogation écrite de la part du gestionnaire de réseau (si rejet dans un réseau) ou de voirie (si rejet en surface sur espace public).



# **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**

PROJET

PROJET

# ZONE UA 1

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA1 regroupe des quartiers antérieurs au milieu du XXème siècle, dotés chacun d'une identité architecturale affirmée et présentant un tissu urbain dense, compact, groupé. Elle se caractérise par une grande mixité fonctionnelle associant habitat, commerces, bureaux et équipements culturels, qu'il convient de préserver.

L'ambition est d'y permettre la consolidation de quartiers habités et animés, conciliant des conditions de vie agréables pour des résidents de tous âges à l'accueil de fonctions administratives, touristiques, économiques rayonnantes.

Il s'agit également d'y assurer la mise en valeur et la modernisation respectueuse du patrimoine architectural et urbain, qui est un enjeu majeur pour l'ensemble de la Métropole.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

##### Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :**

Non règlementé sauf lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** auquel cas les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :**

##### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

##### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;

- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

### **Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :**

#### Dispositions générales

En bande principale (= 18 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Si la construction s'adosse, en bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour les annexes situées en bande secondaire, ne créant pas de surface de plancher et sous réserve, qu'en limites séparatives, ces annexes n'aient pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.



### **Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**),

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :**

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments ou entre deux corps de bâtiment d'une même construction doit être au minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### **9.2. Éléments de paysage et de patrimoine**

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

##### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :**

###### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

###### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

##### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1 :**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration

de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

### ▪ *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Dans le sous-secteur UA 1-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE UA 2

CARACTERE DE LA ZONE
----------------------

La zone UA 2 correspond à la centralité de bourg et de village, composée d'un tissu urbain dense, compact, groupé, et regroupant une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

Elle se caractérise également par la présence du caractère patrimonial du tissu ancien. Les caractéristiques morphologiques de ces « centres » parfois très anciens ainsi que la singularité de leurs sites d'implantations en font des lieux symboliques au sein de la métropole dont elles constituent « un cœur ». Leur évolution rendue souvent nécessaire par l'amélioration du niveau de confort doit s'appuyer sur ces atouts identitaires.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

##### Dans l'ensemble de la zone :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

##### Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-3, UA 2-4, UA 2-5, UA 2-6, UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne

## ZONE UA 2

---

présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

### **Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-3, UA 2-4, UA 2-5, UA 2-9 et UA 2-10 :**

- Les constructions destinées au commerce de gros.

### **Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-3, UA 2-6, UA 2-7, UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :**

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

### **Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-5, UA 2-7, UA 2-9 et UA 2-10 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

### **Dans le secteur UA 2-2 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP)

### **Dans le secteur UA 2-4 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 2-8 :**

- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 2-9 :**

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 45 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 2-10 :**

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

**Dispositions générales**

Les dispositions de la **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

**Dispositions particulières indiquées au règlement graphique (pièce A : zonage)** le long voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe)



ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

##### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

##### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **11.2. Traitement des espaces perméables**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables*

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UA 2-8, UA 2-9 et UA 2-10 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

#### **Dans le secteur UA 2-8 :**

##### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 15 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

#### **Dans le secteur UA 2-9 :**

##### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière.

##### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 60 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

### Dans le secteur UA 2-10 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 60 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE UA 3

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA 3 correspond au tissu de faubourgs datant pour la plupart de la fin du XIXème ou de la première moitié du XXème siècle, souvent en extension de la ville historique. Elle se caractérise par un bâti dense et continu, parfois de hauteur modérée (R+1 et R+2) où l'habitat est dominant mais où l'activité est cependant présente. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie fortement approprié par ses résidents à préserver et à conforter.

Il s'agit de :

- Permettre la réhabilitation du bâti ancien et le maintien de la fonction résidentielle, tout en assurant la préservation et la mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques.
- Garantir la mixité urbaine en y autorisant, dans le respect des formes urbaines existantes, l'habitat collectif, les équipements centraux et de proximité, les activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), les bureaux, les équipements publics.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-4, UA 3-5, UA 3-6, UA 3-7, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne

présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

**Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-4, UA 3-5, UA 3-7, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12 et UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16**

- Les constructions destinées au commerce de gros.

**Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-5, UA 3-10, UA 3-11 et UA 3-12 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

**Dans les secteurs UA 3-3, UA 3-4, UA 3-6, UA 3-8, UA 3-9, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :**

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

**Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-7, UA 3-8, UA 3-15 et UA 3-16:**

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UA 3-1 et sous-secteur UA 3-1-1, secteurs UA 3-5, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 3-1, hors sous-secteur UA 3-1-1 :**

Non réglementé sauf lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** auquel cas les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

**Dans le secteur UA 3-5 et UA 3-14 :**

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 20 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans les secteurs UA 3-9 et UA 3-10 :**

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 3-11 :**

- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 10 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 3-12 :**

- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 15 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 3-13 :**

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 3-15 :**

- L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 80 % de la surface de l'unité foncière ;
- En bande principale (= 15 mètres), l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 80 % de la surface de l'unité foncière située en bande principale ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UA 3-16 :**

- L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière ;
- En bande principale (= 20 mètres), l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 70 % de la surface de l'unité foncière située en bande principale ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.



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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :**

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### **Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### **Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :**

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

## 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

##### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UA 3-1 et sous-secteur UA 3-1-1, secteurs UA 3-5, UA 3-9, UA 3-10, UA 3-11, UA 3-12, UA 3-13, UA 3-14, UA 3-15 et UA 3-16 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

**Dans le secteur UA 3-1, hors sous-secteur UA 3-1-1 :**

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)***

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

**Dans le secteur UA 3-5 et UA 3-14 :**

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 60 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

**Dans les secteurs UA 3-9 et UA 3-10 :**

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 70 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

### **Dans le secteur UA 3-11 :**

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 60 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

### **Dans le secteur UA 3-12 :**

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

### **Dans le secteur UA 3-13 :**

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

### **Dans le secteur UA 3-14 :**

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 60 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

### **Dans le secteur UA 3-15 :**

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 10 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande principale*

Les espaces perméables doivent constituer 10 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande principale.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

### **Dans le secteur UA 3-16 :**

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande principale*

Les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande principale.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 80 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE UB 1

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB 1 correspond aux polarités métropolitaines. Elle se compose de quartiers remarquablement bien reliés aux infrastructures de transports ferroviaires (y compris tramway) et routières et qui intègrent des pôles d'échanges multimodaux.

Lorsqu'ils ne se situent pas eux-mêmes en centre-ville, ces quartiers ont vocation à devenir des relais de centralité métropolitaine au bénéfice des résidents et des actifs fréquentant ces espaces.

Il s'agit donc de zones globalement mixtes, le plus souvent à dominante de logements collectifs et d'activités tertiaires. Ils ont vocation à être densifiés et à accueillir des fonctions urbaines variées participant à la dynamique métropolitaine.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.



## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans le secteur UB 1-1 :**

Non règlementé.

**Dans le secteur UB 1-2 :**

Les constructions doivent être implantées dans la limite de l'emprise bâtie maximale figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UB 1-3 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

**Dans l'ensemble de la zone :**

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dans l'ensemble de la zone :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB 1-1 :**

##### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

##### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **11.2. Traitement des espaces perméables**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### **Dans le secteur UB 1-1**

Non règlementé

#### **Dans le secteur UB 1-2**

UB 1-2a = Non règlementé

UB 1-2b = les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface de l'unité foncière.

#### **Dans le secteur UB 1-3**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **Article 12 : Stationnement**

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

PROJET

# ZONE UB 2

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB 2 correspond à des polarités urbaines à l'échelle d'un quartier ou de plusieurs sous-quartiers. Elle se compose de secteurs denses à dominante d'immeubles collectifs. La mixité urbaine s'y exprime : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

Le développement ou le confortement de ces polarités doit se poursuivre en prenant en compte les spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements et les commerces de moyenne proximité.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB2-4, UB 2-5, UB 2-6 et UB 2-10 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.



**Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-4, UB 2-6, UB 2-8 et UB 2-10 :**

- Les constructions destinées au commerce de gros.

**Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-4 et UB 2-10 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

**Dans les secteurs UB 2-5, UB 2-6 et UB 2-7 :**

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

**Dans le secteur UB 2-7 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts.

**Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-8 et UB 2-10 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UB 2-1, UB 2-2 et UB 2-10 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UB 2-1 :**

Non réglementé.

**Dans le secteur UB 2-2 :**

Les constructions doivent être implantées dans la limite de l'emprise bâtie maximale figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UB 2-10 :**

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dans l'ensemble de la zone :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dans l'ensemble de la zone :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB 2-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UB 2-1, UB 2-2 et UB 2-10**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

**Dans le secteur UB 2-1**

UB 2-1a = Non réglementé

UB 2-1b = les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière

UB 2-1c = les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière

**Dans le secteur UB 2-2**

UB 2-2a = Non réglementé

UB 2-2b = les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière

UB 2-2c = les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière

**Dans le secteur UB 2-10 :**

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 45 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

Au moins 70 % du recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE UC 1

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 1 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue à l'îlot, la rue ou au quartier. Les îlots qui la composent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle.

Il s'agit de préserver cette mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain. En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus grand nombre de résidents. Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à ne pas remettre en cause les séquences homogènes pouvant exister.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception des constructions respectant les conditions particulières visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation



automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Dans le secteur UC 1-1 :

- Les constructions destinées au commerce de gros.

### Dans les secteurs UC 1-1 et UC 1-3 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

### Dans le secteur UC 1-2 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 1-1 et sous-secteur UC 1-1-1 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Dans le secteur UC 1-1, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas réglementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet

**Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :**

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

**Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

**Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :**

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### Dans l'ensemble des secteurs, hors secteur UC 1-1 et sous-secteur UC 1-1-1 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

### Dans le secteur UC 1-1, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Dans le sous-secteur UC 1-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE UC 2

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 2 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les immeubles qui s'y trouvent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle. Ils ont souvent été construits par mutation spontanée du parcellaire et présentent fréquemment des gabarits hétérogènes. Implantés en retrait des limites séparatives, ils ménagent parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot, la végétation privée contribuant fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques.

Il s'agit de préserver la mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain.

En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus grand nombre de résidents et en ménageant des fenêtres paysagères vers l'intérieur des îlots.

Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à s'adapter aux caractéristiques de chaque rue et à préserver les vues lointaines existantes à partir de certains points hauts de la ville.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception des constructions respectant les conditions particulières visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.



**Dans les secteurs UC 2-1 et UC 2-5 :**

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

**Dans le secteur UC 2-2 :**

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

**Dans les secteurs UC 2-1, UC 2-2, UC 2-3 et UC 2-5 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 2-1 et sous-secteur UC 2-1-1 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UC 2-1, hors sous-secteur UC 2-1-1 :**

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas réglementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#) le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#), les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#).

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

**Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :**

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

**Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

**Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :**

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

##### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

##### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 2-1 et sous-secteur UC 2-1-1 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

#### Dans le secteur UC 2-1, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE UC 3

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 3 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue à l'îlot, la rue ou le quartier.

Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable.

Dans un souci d'économie d'espace et d'alternative à l'étalement urbain, il s'agit de permettre une densification douce de ces quartiers, en respectant leurs caractéristiques paysagères et le confort des habitants. L'objectif est ainsi de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité et l'intégration dans l'environnement urbain.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **Sont en outre interdits dans les secteurs UC 3-6, UC 3-7 et UC 3-8 :**

- Les salles d'art et de spectacles

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :



**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

**En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-8, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-12, UC 3-13, UC 3-14 et UC 3-15 :**

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

**En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-8, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11, UC 3-12, UC 3-14 et UC 3-15 :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

**En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-9, UC 3-10 et UC 3-11 :**

- Les constructions destinées à la restauration.

**En outre, dans les secteurs UC 3-3, UC 3-9 et UC 3-11 :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

**En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-4 et UC 3-8 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

**En outre, dans les secteurs UC 3-2, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11, UC 3-13, UC 3-14 et UC 3-15 :**

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

**En outre, dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11, UC 3-14 et UC 3-15 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine et sous réserve que l'emprise bâtie totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 3-1, sous-secteur UC3-1-1, secteurs UC 3-14 et UC 3-15 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Dans le secteur UC 3-1, hors sous-secteur UC 3-1-1 :**

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas réglementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### **Dans le secteur UC 3-14 :**

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 50 % de la surface de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Dans le secteur UC 3-15 :**

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 30 % de la surface de l'unité foncière. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

**Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :**

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

**Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

**Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :**

Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

**Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

**Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :**

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 3-1 et sous-secteur UC3-1-1**

La hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Dans le secteur UC 3-1 et sous-secteur UC 3-1-1 :**

La hauteur maximale des constructions existantes est de **R+1+attique (R+1+A)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UC 3-1, sous-secteur UC 3-1-1, secteurs UC 3-14 et UC 3-15 :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

### Dans le secteur UC 3-1, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

### Dans le sous-secteur UC 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

**Dans le secteur UC 3-14 :**

Les espaces perméables doivent constituer :

- 15 % minimum de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> et strictement inférieure à 600 m<sup>2</sup> ;
- 35% minimum de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur UC 3-15 :**

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 45 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 40 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE UC 4

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 4 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les constructions y sont le plus souvent implantées en retrait des limites séparatives, ménageant parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot. La végétation privée contribue ainsi fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques.

Dans l'ensemble, la zone UC4 se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de ces quartiers ainsi que le confort des habitants tout en permettant, le cas échéant, une densification douce de ces quartiers,

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **Sont en outre interdits dans les secteurs UC 4-6, UC 4-7 et UC 4-8 :**

- Les salles d'art et de spectacles.

## Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

### **En outre, dans le secteur UC 4-10 :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### **En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-3, UC 4-4, UC 4-5, UC 4-6, UC 4-7, UC 4-8, UC 4-9 et UC 4-11 :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

### **En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-4, UC 4-5, UC 4-6 et UC 4-9 :**

- Les constructions destinées à la restauration.

### **En outre, dans les secteurs UC 4-9 et UC 4-10 :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

### **En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-4 et UC 4-8 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

### **En outre, dans les secteurs UC 4-3, UC 4-5, UC 4-6, UC 4-7, UC 4-9, UC 4-10 et UC 4-11 :**

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

### **En outre, dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-3, UC 4-9 et UC 4-11 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine et sous réserve que l'emprise bâtie totale n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 4-1, sous-secteur UC 4-1-1 et secteur UC 4-11 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Dans le secteur UC4-1, hors sous-secteur UC 4-1-1 :**

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas réglementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### **Dans le sous-secteur UC 4-11 :**

L'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

#### Dispositions particulières indiquées au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#) le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#), les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au [règlement graphique \(pièce A : zonage\)](#).

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

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

### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 4-1 et sous-secteur UC 4-1-1 :

La hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Dans le secteur UC 4-1 et sous-secteur UC 4-1-1 :

La hauteur maximale des constructions existantes est de **R+1+attique (R+1+A)**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

##### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

##### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### **Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UC 4-1, sous-secteur UC 4-1-1 et secteur UC 4-11 :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

#### **Dans le secteur UC 4-1, hors sous-secteur UC 4-1-1 :**

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire*

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire. En cas d'emprise bâtie maximale au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)**, ces dispositions ne s'appliquent pas.

- *Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces



perméables. En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

**Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :**

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

**Dans le secteur UC 4-11 :**

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

- *Traitement des espaces perméables dans la bande de recul*

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 80 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE UC 5

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 5 est caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité.  
L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

## Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve de s'intégrer de manière cohérente dans la zone, de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci et de participer à la mise en valeur du patrimoine bâti ou de s'intégrer convenablement dans l'environnement paysager, y compris s'ils rendent nécessaires la démolition de bâti existant :

### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux équipements collectifs et services publics ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);

En outre, sont admises sous conditions 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve d'être liées aux équipements et projets autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :  
Non réglementé.

Emprise bâtie :

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige :*

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les dispositions précitées de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un

aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.



# ZONE UC 6

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 6 concerne des hameaux ou des secteurs de maisons individuelles généralement très peu denses. Au sein de ces zones, seule une constructibilité très limitée est acceptée, soit du fait des caractéristiques des réseaux desservant ou bordant la zone, soit parce que les projets d'aménagement jouxtant ces hameaux ont tenu compte de leur préservation lors de l'établissement de leur plan-guide. Outre des hauteurs très limitées, la zone C6 impose donc un pourcentage d'espace libre perméable important au sein de chaque parcelle.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante ;
- Les constructions destinées aux équipements publics ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Non réglementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

#### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche supérieure ou égale à H/2 sans être inférieure à 5 mètres.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives ;
- Pour les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher et sous réserve, qu'en limites séparatives, ces annexes n'aient pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 80 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE UC 7

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC 7 concerne les secteurs littoraux déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de la Loi Littoral.

Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Elle comporte 2 secteurs :

- Le secteur UC 7-1 situé en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau et au sein duquel des constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Dans ce secteur, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; elle ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages ;
- Le secteur UC 7-2 situé en espaces proches du rivage au sein duquel les changements de destination et l'extension des constructions existantes sont admis.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### **En secteur UC 7-1 :**

- Les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ;
- Le changement de destination des constructions existantes quelle que soit leur destination future ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante ;

#### **En secteur UC 7-2 :**

- Le changement de destination des constructions existantes quelle que soit leur destination future ;
- L'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante ;

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

#### Emprise au sol :

Non réglementé.

#### Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.



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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone :

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE UD 1

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 1 correspond aux tissus et zones d'activités économiques présents au sein de l'urbanisation existante.

Pour répondre aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre foncière et immobilière, il est mis en place une typologie de polarités économiques au sein du tissu existant. Cette typologie est construite en fonction du rayonnement et des besoins des entreprises et se distingue comme suit:

- Les « polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités » ont un rayonnement à l'échelle du grand territoire, elles bénéficient souvent d'un « écosystème économique local » qu'il s'agit de conforter. Desservies par le réseau armature de transport collectif et les infrastructures routières majeures, elles peuvent accueillir des activités nécessitant de grandes emprises ;
- Les « polarités économiques d'équilibre » à dominante d'activités ont un rayonnement sur plusieurs communes. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire afin de limiter les déplacements pendulaires (Plaine Ouest, Piémont et Garrigues notamment) ;
- Les « polarités économiques de proximité » à dominante d'activités ont un rayonnement limité à une ville ou plusieurs villages. Destinées aux entreprises ayant un marché local, leurs emprises sont relativement limitées. Positionnées généralement en continuité du tissu existant, leur accessibilité en modes actifs doit être facilitée, complémentarément à un accès sécurisé à la voirie.

Le règlement regroupe les polarités économiques en 3 secteurs soit UD 1-1, UD 1-2 et UD 1-3.

**UD 1-1** : secteur affecté aux polarités économiques rayonnantes.

Le secteur UD 1 comporte 4 sous-secteurs :

- **UD 1-1-1** : qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives ;
- **UD 1-1-2** : qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux ;
- **UD 1-1-3** : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;
- **UD 1-1-4** : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;

**UD 1-2** : secteur affecté aux polarités économiques d'équilibre.

Le secteur UD 1-2 comporte 2 sous-secteurs :

- **UD 1-2-1** : qui peut accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;
- **UD 1-2-2** : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel les constructions destinées aux bureaux et à l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites ;

**UD 1-3** : secteur affecté aux polarités économiques de proximité à dominante d'activité réservé notamment au commerce de gros, à l'industrie et aux entrepôts.

PROJET

## SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### **Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-1 :**

- Les cinémas ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

##### **Sont en outre interdits dans les sous-secteurs UD 1-1-3 et UD 1-1-4 :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

## Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### **Dans l'ensemble du secteur UD 1-1 :**

Sont admis :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.

### **En outre, sont admis dans les sous-secteurs UD 1-1-1 et UD 1-1-2 :**

Sont admis dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur :

- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### **En outre, sont admis dans les sous-secteurs UD 1-1-1 et UD 1-1-3 :**

Sont admises :

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion qui peut être dominante par rapport à celle des activités productives.

### **En outre, sont admis dans les sous-secteurs UD 1-1-2 et UD 1-1-4 :**

Sont admises :

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...)
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Non règlementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### ▪ **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

▪ **Traitement des toitures et façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

▪ **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

▪ **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

## 9.2. Patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en « partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent **règlement écrit** et localisés par le **règlement graphique (pièce X)**.

### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

##### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

##### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...)

et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Au moins 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.



## SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-2

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-2 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

##### Sont en outre interdits dans le sous-secteur UD 1-2-2 :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services ;
- Les constructions destinées aux bureaux.

#### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### Dans l'ensemble du secteur UD 1-2 :

Sont admis :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;

- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.

### Dans le sous-secteur UD 1-2-1 :

Sont admis dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur :

- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sont admises

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Non règlementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Aspect général des constructions et installations

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### Traitement des toitures et façades

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,

- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

#### Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

### 9.2. Patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en « partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent [règlement écrit](#) et localisés par le [règlement graphique \(pièce X\)](#).

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**11.2. Traitement des espaces perméables**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Au moins 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

PROJET

## SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-3

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-3 :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

#### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### Dans l'ensemble du secteur UD 1-3 :

Sont admis :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que la construction existante ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup>

de surface de plancher et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

- Les locaux destinés aux bureaux à condition de ne pas excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière et d'être situés au sein d'une construction admise dans le secteur à l'exclusion du rez-de-chaussée.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :



- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Non règlementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### ▪ **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### ▪ **Traitement des toitures et façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### ▪ **Clôtures donnant sur le domaine public et clôtures en limites séparatives**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)

- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

- **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

## 9.2. Patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en « partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent [règlement écrit](#) et localisés par le [règlement graphique \(pièce X\)](#).

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Au moins 10 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul*

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

PROJET

# ZONE UD 2

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 2 correspond à un tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements. Ces zones constituent des pôles d'emplois, parfois thématiques, contribuant au rayonnement économique de la Métropole. Bien desservies par les transports collectifs existants ou programmés, leur densification, dans le respect de leur vocation économique, est encouragée. Plusieurs de ces zones se sont développées en s'appuyant sur une structure paysagère qu'il importe de préserver ou renforcer.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **Sont en outre interdits dans le secteur UD 2-3, UD 2-4 et UD 2-5 :**

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

#### **Sont en outre interdits dans le secteur UD 2-5 :**

- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation



automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

**En outre, dans les secteurs UD 2-1, UD 2-2 et UD 2-6 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve d'être liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et de ne pas entraîner pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

**En outre, dans les secteurs UD 2-1 et UD 2-2 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

**En outre, dans le secteur UD 2-1, UD 2-6 et UD 2-7 :**

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce détail sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction ;
- Les constructions destinées au commerce de gros sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction.

**En outre, dans le secteur UD 2-1 et UD 2-6 :**

- Les constructions destinées aux écoles ou instituts de formation supérieure, y compris les logements destinés exclusivement aux élèves qui y étudient, sous réserve que les locaux affectés à la formation représentent au moins 60 % de la surface de plancher projetée sur l'unité foncière ;

**En outre, dans le secteur UD 2-5 et UD 2-6 :**

- Les constructions destinées à l'industrie ;

**En outre, dans le secteur UD 2-1 :**

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'hébergement des personnes en difficulté ;

**En outre, dans le secteur UD 2-4 et UD 2-7 :**

- Les constructions destinées à l'hébergement ;

**En outre, dans le secteur UD 2-6 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un

aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE UD 3

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 3 correspond aux zones commerciales monofonctionnelles que leurs spécificités rendent impropres à une mutation au bénéfice de la mixité urbaine. Les constructions et aménagements entrepris au sein de ces zones devront s'attacher à ne pas dégrader les conditions de fonctionnement existantes et à améliorer les caractéristiques environnementales et paysagères de ces zones.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans le secteur UD 3-3 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

#### Sont interdits dans les secteurs UD 3-1, UD 3-2, UD 3-3 et UD 3-5 :

- Les constructions destinées aux bureaux.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

#### Dans les secteurs, UD 3-2, UD 3-3 et UD 3-5 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.



**Dans les secteurs, UD 3-1 et UD 3-4 :**

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

**Dans les secteurs, UD 3-1, UD 3-2, UD 3-4 et UD 3-5 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

PROJET

# ZONE UD 4

CARACTERE DE LA ZONE
----------------------

La zone UD 4 recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation du sol existants).

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **Sont interdits dans le secteur UD 4-3 :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'expositions.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

#### **Dans les secteurs UD 4-1, UD 4-2, UD 4-4, UD 4-5 et UD 4-6 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.



**Dans le secteur UD 4-1 :**

Sont admises sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné ou nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien-être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;

**Dans les secteurs UD 4-1, UD 4-2 et UD 4-5 :**

- Les constructions destinées aux entrepôts.

**Dans les secteurs UD 4-2, UD 4-4 et UD 4-5 :**

- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

**Dans le secteur UD 4-5 :**

- Les constructions destinées au logement.

**Dans le secteur UD 4-6 :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux entrepôts.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

<b>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>
--

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE UD 5

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD 5 correspond à un tissu urbain dont la vocation principale est l'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des établissements qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation du sol existants).

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées au logement à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement des activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales et universitaires ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

#### Dans le secteur UD 5-1 et UD 5-4 :

Sont admises sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné ou nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien-être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement :

- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;



- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées aux bureaux.

**Dans les secteurs UD 5-2 :**

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

.

PROJET

# ZONE UD 6

CARACTERE DE LA ZONE
----------------------

La zone UD 6 accueille principalement des activités dédiées aux loisirs, au tourisme et aux activités sportives.

PROJET

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux logements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **Sont interdits dans le secteur UD 6-3 :**

- Les cinémas.

#### **Sont interdits dans les secteurs UD 6-1, UD 6-2, UD 6-3 et UD 6-5 :**

- Les constructions destinées aux bureaux.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### **Dans le secteur UD 6-5 :**

- Les constructions destinées au logement.



## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;

- Pour les constructions édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

### Dispositions générales

Les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus 0,8 hectare ;
- En cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le retrait imposé sans toutefois modifier l'emprise bâtie existante ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions de la « **partie 2 : dispositions relatives aux implantations** » du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

## 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Dans l'ensemble de la zone, les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

**TITRE IV : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER (AU)**

PROJET

PROJET

# ZONE 1AU - PLAN DES TAUREAUX

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *plan des taureaux* » est localisé à l'est de la métropole et au cœur de la commune de Baillargues, à proximité directe du centre ville. Il est délimité par la rue du Mas de Roue au nord, la rue du Plan des Taureaux et les Arènes au sud, la rue de l'ancien cimetière à l'ouest et le mail Gaston Baissette à l'est.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitats (individuels, groupés et collectifs) et une résidence senior.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

##### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation



automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

##### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

##### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 2AU - SABLASSOU

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Situé à l'est de la Métropole, au sud-est de la commune de Castelnau-le-Lez, le secteur de Sablassou, s'inscrit au contact de l'avenue direct de l'avenue de l'Europe et de la route de Nîmes mais également dans un contexte de plaine agricole à la fonction nourricière pour l'ensemble de la Métropole.

### **Principaux objectifs**

Zone à vocation principale d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, bien desservie par les transports collectifs existants ou programmés, elle est destinée à devenir un pôle d'emplois contribuant au rayonnement de la métropole, pouvant accueillir un grand établissement de santé ainsi que des activités économiques accessoires.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux commerces de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les cinémas ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.



De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 3AU - CASTELET

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit du « *Castelet* » se situe au nord de la métropole, sur la commune de Clapiers. Il se localise au sud-est de la commune et regroupe les dernières phases d'aménagement de la ZAC du Castelet. Le site est délimité par Le boulevard de la Liberté au nord-ouest, l'avenue Georges Frêche au sud-ouest, le ruisseau des Canaux et des Peupliers au sud-est et des espaces agricoles et naturels au nord-est.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle devant traiter avec des enjeux hydrauliques forts et permettre sa bonne insertion dans le tissu urbain existant.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;

- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE 4AU - ENTREE OUEST

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Entrée ouest* » se situe au nord de la Métropole et à l'ouest de la commune de Clapiers le long de la RM65 et à proximité immédiate du futur terminus de la ligne 5 du tramway. Il est délimité par une colline boisée allant du nord à l'ouest, le rond-point de Girac à l'ouest, un tissu pavillonnaire à l'est et la M65 au sud.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir une opération de logements dans la continuité du tissu pavillonnaire existant et devant prendre en compte les risques liés aux feux de forêt.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à la RM65 (avenue du Martinet).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant et présente un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui du bâtiment existant ;
- lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées n'excédant pas 15 mètres, à condition que la longueur du bâtiment ou de la partie de bâtiment implantée sur la limite

séparative n'excède pas 10 mètres et que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative, soit au plus égale à 3,50 m ;

- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise bâtie maximum de 20 mètres carrés, d'une hauteur maximum de 3,50 mètres mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres ;

A l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur les limites séparatives extérieures à cette opération d'aménagement d'ensemble, seule est autorisée la construction d'annexes, à concurrence d'une par unité foncière sous réserve de ne pas excéder une longueur de 6 mètres cumulée en limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés

Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 5AU - ENTREE DE VILLAGE / RUE DU STADE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Entrée de village / rue du Stade* » se situe sur la commune de Cournonsec, en entrée de village. La zone AU représente un site stratégique le long de la RM5 et à proximité du rond-point de Londairac, desservi par le futur bustram 4. Il s'inscrit dans la continuité de la centralité du bourg de Cournonsec, en extension de faubourg.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du secteur est destiné à accueillir un nouveau quartier mixte à dominante d'habitat, afin de renforcer la centralité urbaine de Cournonsec dans une logique de déplacements doux et apaisés.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.



### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET

# ZONE 6AU - CLOS DES PINS

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Clos des Pins* » se situe sur la commune de Cournonterral, entre le centre ancien et les quartiers est, au contact de la vallée du Coulazou qu'il surplombe. La zone AU représente un site stratégique le long de la Grand'rue, entre le faubourg ancien et la RM5, desservi par le futur bustram 4.

### **Principaux objectifs**

Le site correspond à des espaces en partie naturels, de part et d'autre de la Grand'rue, destinés à une urbanisation future en entrée de village et dans la continuité des quartiers existants. La zone est destinée à offrir une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) avec un projet structuré autour d'espaces verts et d'axes de mobilités douces.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur



une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET

# ZONE 7AU - NOUVEAU LYCEE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site du « *Nouveau Lycée* » se situe sur la commune de Cournonterral, à l'est de la RM5. Il s'inscrit dans une polarité d'équipements sportifs existants. Le site s'ouvre sur la plaine agricole et sera desservi par le futur busstram 4.

### **Principaux objectifs**

Secteur destiné à accueillir un nouveau lycée, une halle des sports ainsi que des aménagements multimodaux, en préservant les interfaces avec la plaine agricole.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...).

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE 8AU - AIGARELLE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site « *L'Aigarelle* » se situe sur la commune de Fabrègues, au sud du centre historique, proche de la RM613. Il correspond à un espace agricole situé entre le quartier récent de la Fabrique et le centre commercial existant.

### **Principaux objectifs**

La zone est destinée à accueillir un nouveau quartier à dominante d'habitat proposant une mixité de logements collectifs et individuels, dans le prolongement des aménagements déjà réalisés sur La Fabrique, affirmant un élargissement de la centralité urbaine historique.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET

# ZONE 9AU - COLLINE DE LA VALSIERE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *colline de la Valsière* » est localisé au nord de la métropole de Montpellier, sur la commune de Grabels. Le secteur est délimité, au nord, par les boisements de la colline de la Tour Piquet, au sud, par des espaces résidentiels, à l'Est, par l'ancienne route de Ganges et la route de Ganges, et à l'Ouest, par le « *vallon d'Aurel* » espace naturel et paysager au bas duquel ont été bâtis des logements collectifs en R+2+attique.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site permettra un renouvellement urbain, respectant et préservant les qualités paysagères, liées à la présence des arbres de haute tige et à la topographie. Il visera à promouvoir une mixité des formes bâties intégrés dans les boisements et le relief.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

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



- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture ni aux annexes d'une hauteur inférieure à 1,60m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres, sauf pour :

- les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 10AU - GUILLERY

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Guillery* » est localisé au nord de la métropole de Montpellier, sur la commune de Grabels. Le secteur est délimité au nord, par la RM127 qui sépare le site de la plaine agricole ; au sud, à l'est et à l'ouest, par des espaces résidentiels à dominante de logements individuels en R+1 de faible densité.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site dit « *Entrée est du village - Guillery* » vise à répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale. Les constructions et aménagements extérieurs devront constituer une façade qualitative depuis la RM127.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux :

- dispositifs ouverts de couverture ;
- annexes d'une hauteur inférieure à 1,60m ;
- équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ;
- aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.



De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

- *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 11AU - GIMEL

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit de « *Gimel* » se situe au nord de la métropole, à l'entrée sud de la commune de Grabels, en frange de la partie urbanisée. Celui-ci est délimité à l'est et au sud par les zones d'activités « Euromédecine » de Grabels et de Montpellier, à l'ouest par le quartier d'habitat pavillonnaire des « Hauts de Massane » situé à Montpellier.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site de Gimel visera à créer un quartier exemplaire en termes d'équilibre ville-nature, valorisant le patrimoine historique et paysager existant et proposant aux habitants un cadre de vie de grande qualité. Ce dernier devra permettre de créer une nouvelle polarité urbaine, valorisant l'interface avec Montpellier et l'entrée sud de Grabels. La programmation visera à la fois à répondre aux besoins en logements, à produire des services et commerces nécessaires à la vie du quartier, à créer des espaces publics et des équipements attractifs.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un

développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.



# ZONE 12AU - EUROMEDECINE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site « EUROMEDECINE » se situe au centre-ouest de la métropole. Il s'étend sur les communes de Montpellier et Grabels. Côté Grabels, la zone AU se localise à l'est du territoire communal, entre le quartier de la Valsière et la RM127 (route de Montpellier). Cette zone comprend deux secteurs réservés prioritairement à l'implantation d'activités économiques répondant aux ambitions du projet de territoire MedVallée (santé, environnement, alimentation) :

- Un secteur 12AUa situé entre la RM 127 et le quartier résidentiel de la Valsière,
- Un secteur 12AUb plus réduit situé au droit de la RM127.

### **Principaux objectifs**

Ces deux secteurs constituent la dernière phase d'urbanisation du parc d'activités économiques Euromédecine destiné principalement à l'accueil d'activités productives type artisanat, et petite industrie.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 12AUa :**

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 12AUb :**

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

### **Dans le sous-secteur 12AUa :**

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

### **Dans le sous-secteur 12AUb :**

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

PROJET



# ZONE 13AU - GROUPE SCOLAIRE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site « *Groupe Scolaire* » se situe au nord de la Métropole et de la commune de Jacou, entre le cœur de ville et le quartier de la Draye qui s'est développé au nord-est de la commune. Il est délimité par le ruisseau de la Mayre au nord, la rue de l'Occitanie à l'est et au sud et un espace agricole en limite de la RM21 à l'ouest.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir un nouveau groupe scolaire et devra traiter son insertion dans le paysage ainsi que la prise en compte d'enjeux hydrauliques et feux de forêt.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant

l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 14AU - PETIT TINAL

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Petit Tinal* » se situe au sud de la métropole, à l'ouest de la commune de Lattes, en continuité immédiate du tissu urbain du quartier de Maurin, en accroche de la rue des Pittosporos et à environ 500 m du cœur de quartier.

### **Principaux objectifs**

L'urbanisation du « *Petit Tinal* » permettra de créer de nouveaux logements dans le quartier de Maurin, la programmation envisagée comprend une diversité de logements qui permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels et aux objectifs de mixité sociale.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;



- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe)

ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
-

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 15AU - SAPORTA

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Saporta* » se situe au sud de la Métropole, au nord de la commune de Lattes entre les autoroutes A9 et A709 et les échangeurs autoroutiers, Montpellier ouest avec la RM132 et Montpellier sud avec la RM986.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement de « *Saporta* » doit permettre de réaliser un nouveau quartier à dominante d'activité et avec une dimension agricole. Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur 15AUa qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à son animation et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives ;
- Un secteur 15AUb dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, aux commerces de détail et aux activités de service y sont interdites.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 15AUa :**

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 15AUb :**

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations,

affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

### **Dans le sous-secteur 15AUa :**

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion qui peut être dominante par rapport à celle des activités productives ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;

### **Dans le sous-secteur 15AUb :**

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé.



## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

PROJET

# ZONE 16AU - ODE A LA MER

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Situé au sud de la Métropole sur les communes de Lattes et Pérols, le site « *d'Ode à la mer* », se positionne en limite de la ville de Montpellier, entre les nouveaux quartiers de Port- Marianne et les étangs du bord de mer. Ce site se développe de part et d'autre de l'Avenue Georges Frêche, de la RD172 et de la RD189.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site d'Ode à la Mer vise la reconquête d'un tissu urbain à dominante commerciale et la constitution d'une véritable centralité urbaine métropolitaine, avec une forte mixité fonctionnelle autour des stations de tramway (logements, commerces, activités économiques, équipements publics, etc...). Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à préserver la richesse du site en termes de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes et/ou à restaurer et à proposer une réduction de l'imperméabilisation des secteurs urbanisés.

Deux sous-secteurs le composent :

- Le secteur 16AUa à dominante résidentielle ;
- Le secteur 16AUB, à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 16AUa :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 16AUb :**

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées au logements ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

## Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

### **Dans le sous-secteur 16AUa :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### **Dans le sous-secteur 16AUb :**

- Les constructions destinées aux écoles ou instituts de formation supérieure, y compris les logements destinés exclusivement aux élèves qui y étudient, sous réserve que les locaux affectés à la formation représentent au moins 60 % de la surface de plancher projetée sur l'unité foncière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce détail sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction ;
- Les constructions destinées au commerce de gros sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve d'être liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et de ne pas entraîner pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.



## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

PROJET

# ZONE 17AU - PARC SPORTIF

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit du « *Parc sportif* » se situe sur la commune de Montaud, en continuité du cœur villageois et du tissu pavillonnaire existant. Il fait le lien entre les entités est et ouest du village et vise à constituer, avec le nouveau pôle multi-services et la salle communale Pierre Combettes, une nouvelle centralité. Le secteur est bordé à l'ouest et au sud par des espaces résidentiels et est, au nord-est, en liaison avec des espaces agricoles majoritairement viticoles (corridor écologique de trame bleue).

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site du "Parc Sportif" vise à développer une nouvelle centralité et un nouveau quartier d'habitation connecté au tissu urbain existant. La conception d'un plan de composition permettra de structurer qualitativement les interfaces avec l'espace agricole et le tissu urbain existant afin d'insérer au mieux l'opération dans le paysage en continuité du bâti existant. La programmation proposera une mixité fonctionnelle et sociale. Cette dernière répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.



▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 18AU - DEVEZOU

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Devézou* » se situe au nord de la métropole et de la commune de Montferrier-sur-Lez. Il est délimité par la RM 112 à l'est, des équipements publics communaux (salle de spectacle, école de musique, ateliers municipaux et stade) au sud, l'allée Olympe de Gouges, l'aqueduc et des équipements sportifs (stade et club de tennis) à l'ouest et un tissu urbain mixant habitat individuel groupé et collectifs au nord.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir un programme de logements et d'activités en pied d'immeubles et structurer une nouvelle entrée de ville.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET



# ZONE 19AU - LE SAVEL

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Le Savel* » se situe au nord de la métropole et au nord-est de la commune de Montferrier-sur-Lez. Il est délimité par des espaces agricoles et naturels au nord, la zone d'activités économiques « Sainte-Julie » au sud, le chemin de Baillarguet à l'est et la RM17 à l'ouest.

### **Principaux objectifs :**

Ce secteur vise à accueillir une opération exclusivement à vocation économique.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que la construction existante ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

- Les locaux destinés aux bureaux à condition de ne pas excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière et d'être situés au sein d'une construction admise dans le secteur à l'exclusion du rez-de-chaussée.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...)
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un

développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent

# ZONE 20AU - PLAINE DE BAILLARGUET

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Plaine de Baillarguet* » se situe au nord de la métropole et au nord-est de la commune de Montferrier-sur-Lez. Celui-ci est traversé par l'Avenue du Campus Agropolis longée par un ruisseau, ce qui détermine deux sites de projet. Le premier, à l'ouest, est délimité par le chemin du Puits de Baillarguet au nord, un espace agricole à l'ouest et le Collège-Lycée St Joseph Pierre Rouge au sud. Le second, à l'est, est délimité par des espaces agricoles d'expérimentation du CNRS au nord et ruisseau et la forêt de Clapiers au sud-est.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site « *Plaine de Baillarguet* » vise au développement de divers équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités économiques en lien avec les pôles de recherche.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant

un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 21AU - BOUISSSES GREZES

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Situé aux portes ouest de la ville de Montpellier, le secteur Bouisses Grèzes est limitrophe des communes de Saint-Jean-de-Védas, Juvignac et Lavérune. Trois secteurs constructibles accompagnent le projet de l'agriparc des Bouisses à vocation agricole et naturelle :

- Un secteur au sud : entre la route de Lavérune, la rue de la Belle et la rue du chemin du Salinier
- Un secteur au nord-est : entre la rue des Grèzes et la rue de Celleneuve à St Hilaire
- Un secteur au nord : le long de la route de Bionne

### **Principaux objectifs**

Ces trois secteurs sont destinés à accueillir une zone mixte à dominante d'habitat collectif, dont la composition devra permettre les continuités écologiques et paysagères avec l'agriparc. L'aménagement de ce quartier préservera des surfaces perméables conséquentes et proposera des formes d'habitat en lien à la fois avec les espaces ouverts naturels du parc et inscrites dans les co-visibilités et les perspectives paysagères du site.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.



Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **11.2. Traitement des espaces perméables**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 22AU - COTEAU

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le secteur « Coteau » située dans le quart nord-ouest de Montpellier, se positionne au sud du quartier Malbosc et à l'est du parc Malbosc, avec lesquels elle est limitrophe. Son périmètre est bordé par des axes majeurs : au nord, l'avenue Ernest Hemingway, à l'est l'avenue des Moulins et au sud la RD 65.

### **Principaux objectifs**

Il s'agit d'achever l'accroche du quartier Mosson au reste de la ville en assurant les continuités urbaines. L'aménagement de ce quartier préservera une part conséquente d'espaces perméables et renforcera la trame paysagère existante grâce à une coulée verte se déployant du parc Malbosc vers le domaine d'O.

Deux sous-secteurs le composent :

- Le secteur 22AUa correspondant au grand parc Henri Lagattu. L'objectif principal est d'offrir de nouveaux équipements pour tous les habitants du nord-ouest de Montpellier : espaces de nature, espaces sportifs, lieux où pratiquer une activité culturelle en plein air, lieux de rencontres pour les populations des quartiers voisins ;
- Le secteur 22AUb correspondant au quartier Jean Monnet. Sa mutation doit être anticipée et encadrée dans le cadre d'une opération d'aménagement globale afin de répondre au mieux au besoin en logements des ménages Montpelliérains en assurant la protection d'un environnement naturel préservé.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Non réglementé.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE 23AU - CROIX LAVIT SUD

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Situé dans le quartier Hôpitaux Facultés, le secteur « *Croix Lavit sud / rue Carriérrasse* » s'étend sur une superficie d'environ 1,5 ha entre l'avenue Hemingway et la rue de la Carriérrasse. Ce secteur s'inscrit dans le quartier Croix Lavit marqué par une urbanisation hétérogène et par la présence d'activités économiques tertiaires. Il se compose également de logements individuels et collectifs, ainsi que de terrains sans affectation.

### **Principaux objectifs**

Il s'agit de permettre la réalisation de constructions mixtes de logements et d'activités ou commerces. L'aménagement de ce secteur permettra de participer à relier les polarités de centralité existantes, tout en assurant les continuités écologiques, en réalisant des trames végétales continues s'appuyant sur les masses boisées du site.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Non règlementé.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 24AU - HEIDELBERG

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Situé à l'ouest du quartier de la Mosson, le site est marqué par une occupation de stationnement aérien, entre le parc Sophie Desmarets au nord et les terrains d'entraînements du stade de la Mosson au sud. Il est limitrophe du parc de la Mosson qui s'étire le long des berges de la Mosson, et de la commune de Juvignac. Des résidences de logements collectifs denses et des maisons individuelles accolées se trouvent à proximité, de l'autre côté de l'avenue de Heidelberg.

### **Principaux objectifs**

Il s'agit de diversifier l'habitat, en donnant à cette zone une vocation résidentielle, par la construction de programmes neufs de logements devant favoriser la mixité sociale au sein du quartier. Ces opérations de logements devront s'insérer dans la trame paysagère du quartier, qui s'appuie entre autres sur la mise en valeur et la préservation des berges de la Mosson et du parc.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;



- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 25AU - NINA SIMONE

## CARACTERE DE LA ZONE

### Localisation

Situé à l'est de Montpellier, le quartier Nina Simone s'inscrit dans la continuité de la Zone d'Aménagement Concerté Hippocrate. Ce site se positionne entre l'avenue Nina Simone (au nord), la rue du Mas du Barlet (à l'ouest), l'A 709 (au sud) et la route de Vauguières (à l'est).

### Principaux objectifs

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier mixte de logements et d'activités, et d'éventuels équipements publics accompagnés de commerces de proximité et services. En s'inscrivant en continuité du quartier Port Marianne, il profitera d'un maillage dense d'équipements, de services, de commerces, d'infrastructures et de transports en commun.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des

- collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation liées aux activités des services de sécurité publique de police et de gendarmerie ou qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.



Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 26AU - REPUBLIQUE

## CARACTERE DE LA ZONE

### Localisation

Cette zone située à l'est de Montpellier constitue la partie est du secteur République. Elle est délimitée au sud par l'A709, par l'Avenue Nina Simone au nord, par la rue du Mas Rouge à l'est et par la Lironde à l'ouest. Elle s'étend sur environ 6,5ha et s'ouvre sur une partie du vaste parc urbain paysager Trisha Brown, qui a également une fonction de protection hydraulique.

### Principaux objectifs

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier mixte, à dominante de logements collectifs, accompagnés de bureaux/services, équipements sportifs et de commerces. En s'inscrivant au sein du quartier Port Marianne, il profitera d'un maillage dense d'équipements, de services, de commerces, d'infrastructures et de transports en commun.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Non règlementé.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE 27AU - RIEUCOULON

## CARACTERE DE LA ZONE

### Localisation

Cette zone, située au sud-ouest de Montpellier, est limitrophe du quartier Ovalie. Elle est délimitée à l'ouest par la rue du Mas de Nègre, à l'est par l'avenue de Toulouse, au nord par la rue du Tournoi des VI Nations et au sud par un talus bordant la vallée du Rieucoulon. Elle s'étend sur une superficie d'environ 4 hectares et constitue la limite de l'urbanisation dans cette partie sud-ouest du territoire communal.

### Principaux objectifs

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements publics sportifs en complément de l'offre existante dans le quartier Ovalie, ainsi qu'une liaison verte support de modes actifs reliant, d'une part, les habitants du hameau et de cette frange du quartier Ovalie à la future station de tramway de la rue de Bugarel et, d'autre part, le quartier Ovalie et ses parcs (parc du Rieucoulon, parc du Belvédère) à l'Agriparc du Mas Nouguier. Le continuum écologique de la vallée du Rieucoulon sera conforté par un espace de transition végétale en frange Sud-Ouest du site.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 28AU - GRAMMONT SUD

## CARACTERE DE LA ZONE

### Localisation

Situé à la lisière Est de Montpellier, entre l'avenue Albert Einstein et l'avenue Pierre Mendès France, et à l'est de l'avenue de Grammont, le site dit de Grammont sud est occupé par des friches agricoles et artisanales, de faible qualité paysagère.

### Principaux objectifs

Il s'agit sur ce site d'accueillir une programmation à dominante d'équipement tout en préservant des espaces plantés support de biodiversité et en travaillant pour s'intégrer dans le grand paysage et préserver la qualité des vues. Son aménagement devra permettre de favoriser les déplacements par modes actifs entre la polarité ludique et commerciale de Odysseum et sa station de tramway, et le domaine culturel et sportif de Grammont.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique

ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 29AU - UNION

## CARACTERE DE LA ZONE

### Localisation

Situé dans le quart sud-est de Montpellier, le quartier de l'Union se positionne au sein du secteur de la Baume, à Port Marianne, entre les quartiers Richter à l'ouest, Jardins de la Lironde au nord-est et Parc Marianne au sud. Ce site recouvre principalement un secteur déjà urbanisé, hérité d'une époque antérieure au développement du projet urbain Port Marianne, et de faible qualité bâtie.

### Principaux objectifs

Acte fort de réinvestissement de la ville existante, cette opération d'aménagement urbain permettra de réaliser l'un des derniers chaînons manquants du projet urbain Port Marianne, en recomposant sur ce site déqualifié un nouveau quartier incluant une programmation composée principalement de logements collectifs, en mixité avec des activités.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.



Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Non réglementé.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 30AU - CAMBACERES

## CARACTERE DE LA ZONE

### Localisation

Le projet d'aménagement Cambacérès est situé au sud-est de la Métropole de Montpellier à cheval sur les communes de Montpellier et de Lattes. Le périmètre de réflexion global s'étend sur une surface de 320 hectares environ mais la zone couverte par la zone AU correspond au secteur sud de Cambacérès, au sud de l'autoroute A9 et de la gare Sud de France.

### Principaux objectifs

Il s'agit de structurer un nouveau quartier autour du Pôle d'Echange Multimodal Sud de France tout en intégrant des espaces verts et paysagers. Ce secteur sud intègre un programme d'activités tertiaires, productives et technologiques et un programme résidentiel complété de commerces et services de proximité. Trois sous-secteurs le composent :

- Le secteur 30AUa, à l'ouest de la zone à dominante résidentielle ;
- Le secteur 30AUb, au nord-est de la zone à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques ;
- Le secteur 30AUc, au sud-est de la zone à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques et où le commerce de gros est admis.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 30AUa :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 30AUb :**

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes

#### **Sont interdits dans le sous-secteur 30AUc :**

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;

- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### **Dans le sous-secteur 30AUa :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

#### **Dans le sous-secteur 30AUb et 30AUc**

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la

limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;

- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;
- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion qui peut être dominante par rapport à celle des activités productives.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**11.2. Traitement des espaces perméables**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 12 : Stationnement**

Non réglementé.



## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

.

PROJET

PROJET

---

# ZONE 31AU - NOUVELLE GENDARMERIE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit de la « *nouvelle gendarmerie* » est localisé à l'entrée est de la commune, en continuité de l'emprise urbaine du quartier Saint-Estève et en accroche avec la route métropolitaine E513. Il s'inscrit dans le paysage ouvert de la Plaine agricole de Fabrègues et constitue une limite d'urbanisation.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site dit de la « *Gendarmerie* » vise à créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie dans le prolongement du tissu urbanisé quartier récent Saint-Estève. Cette brigade comprendra deux zones fonctionnelles indépendantes : une zone à vocation résidentielle et une zone à vocation technique et de service.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...).

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et**

paysagère du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE 32AU - MULTI-SITES COSTES PIGNAREL

## CARACTERE DE LA ZONE

### *Localisation*

Le secteur d'aménagement, situé à l'ouest de la métropole sur la commune de Pignan, est composé de deux sites :

- Le site dit « *Costes* », positionné en limite nord-est de la partie urbanisée de la commune, en accroche avec le quartier Saint-Estève. Il s'inscrit dans un paysage de lisières, entre deux unités paysagères ;
- Le site dit « *Pignarel* », positionné à proximité du centre du village, entre le quartier pavillonnaire de la Bornière et le Parc du Château, au contact d'équipements publics structurants.

### *Principaux objectifs*

Dans le cadre de l'aménagement du site « *Costes* », il s'agira de constituer une urbanisation en lien avec le paysage environnant de la plaine agricole et les formes urbaines au contact du site. La situation d'interface du secteur implique de constituer une limite paysagère franche.

Dans le cadre de l'aménagement du site « *Pignarel* », il s'agira de répondre aux besoins en logements, produire des services et commerces nécessaires à la vie des quartiers et créer des espaces publics et des équipements attractifs. Il s'agira également d'offrir une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) avec un projet structuré autour d'espaces verts et des berges du ruisseau du Pignarel. L'aménagement du site veillera à une insertion qualitative de l'ensemble des constructions dans un site d'entrée de village ainsi qu'à la préservation des cônes de vue sur le parc du château depuis la RM5.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les cinémas à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 33AU - ENTREE NORD

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Entrée nord* » se situe sur la commune de Restinclières, le long de la RM 610 (Route de Sommières). Il caractérise la limite entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole. Le site est desservi à l'ouest par la rue des Grenadiers et se situe à moins de 500 mètres du centre historique.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site « *Entrée nord* » vise à réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de village et en connexion avec le tissu urbain existant. Son objectif sera de favoriser une configuration urbaine intégrant les enjeux paysagers liés (entrée de village, frange urbaine). La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.



## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;
- à l'édification de terrasses dans le prolongement de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur

une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET

# ZONE 34AU - MULTI-SITES

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Multi-sites* » se situe sur la commune de Saint-Drézéry. Il comprend cinq secteurs :

- Font Nauquette (34AUa) situé au nord et à proximité du centre historique ;
- La Lavande (34AUb), Manély (34AUc), Les Romarins (34AUd) et Lou Miradou (34AUe) situés à l'ouest du centre du village.

L'ensemble des sites s'insère dans un tissu pavillonnaire lâche composé de maisons individuelles. La particularité de ces sites réside dans le fait qu'ils ne sont pas actuellement desservis par les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées et que les accès aux parcelles sont parfois contraints.

### **Principaux objectifs**

L'urbanisation de ces secteurs pourra se faire dès lors les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées réalisés et mis en service. L'aménagement de ces secteurs veillera à une insertion urbaine qualitative et à la préservation de la qualité du cadre de vie. Il s'agira donc d'encadrer la densification de ces sites par des formes urbaines adaptées qui limiteront la hauteur des constructions.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) sont admis au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement :

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3m. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;
- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur



une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET

# ZONE 35AU - ARENES EST

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit des « *Arènes est* » se situe sur la commune de Saint Geniès des Mourgues en entrée ouest du village. Il est délimité au sud et à l'ouest par un tissu pavillonnaire (quartiers des Mourguettes et des Peyrouses), à l'est par le quartier de la Barrière (centralité villageoise secondaire) et au nord par l'avenue de Montpellier.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement des « *Arènes est* » vise à réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de village et connectée au tissu urbain existant. Il permettra un traitement qualitatif de l'entrée de ville et intégrera dans sa conception les enjeux paysagers liés (entrée de ville, interfaces avec des espaces agro-naturels et pavillonnaires, préservation des vues, cadre de vie qualitatif). La programmation proposera une mixité fonctionnelle et sociale et répondra à la diversité des parcours résidentiels.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET



# ZONE 36AU - ARENES OUEST

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit des « Arènes ouest » se situe sur la commune de Saint Geniès des Mourgues en entrée ouest du village. Il est délimité au sud et à l'ouest par un tissu pavillonnaire (quartiers des Mourguettes et des Peyrouses), à l'est par le quartier de la Barrière (centralité villageoise secondaire) et au nord par l'avenue de Montpellier.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site vise à réaliser des équipements publics en complément du nouveau quartier d'habitat adossé en entrée de village et connectée au tissu urbain existant. Il permettra un traitement qualitatif de l'entrée de ville et intégrera dans sa conception les enjeux paysagers liés (entrée de ville, interfaces avec des espaces agro-naturels et pavillonnaires, préservation des vues, cadre de vie qualitatif).

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant

un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 37AU - FRANGE OUEST

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Frange ouest* » se situe sur la commune de Saint Georges d'Orques, à l'ouest de la métropole de Montpellier. Il se situe en frange d'urbanisation et est délimité au nord par une maison de retraite, à l'ouest par des espaces agricoles, au sud par la RM 27E qui relie la Commune à Murviel-lès-Montpellier, et à l'est par le tissu pavillonnaire existant.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site vise à traiter qualitativement la limite urbaine à l'ouest du village, en développant une opération immobilière au sein d'une « dent creuse ». Celle-ci devra prendre en compte les spécificités du site et en particulier sa topographie, le cadre bâti environnant, sa visibilité en entrée de ville ainsi que les vues que celui-ci offre sur les espaces agro-naturels. L'objectif visé est de répondre aux besoins de production de logements par une opération d'ensemble. L'offre de logement devra être variée, comprenant des logements libres, sociaux, et abordables, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et aux nouveaux parcours résidentiels.

Deux sous-secteurs le composent :

- 37AUa correspondant à la partie haute du site
- 37AUb correspondant à la partie basse du site

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation



automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**11.2. Traitement des espaces perméables**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 38AU - SECTEUR SUD

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *Secteur sud* » se situe sur la commune de Saint Georges d'Orques, à l'ouest de la métropole de Montpellier. Celui-ci s'inscrit en continuité du tissu urbain existant et est délimité au nord par le *quartier « cœur d'Orques »*, à l'ouest par la gendarmerie et un tissu pavillonnaire existant, au sud par espaces naturels et agricoles, à l'est par la RM5E2 qui relie la Commune à Lavérune.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site vise à poursuivre la mise en œuvre du projet urbain « *Cœur d'Orques* », en prenant en compte sa proximité avec les espaces agricoles et naturels ainsi que sa visibilité en entrée de ville. Ceci se concrétisera par l'émergence d'un quartier attractif autour d'espaces publics généreux, permettant de conforter et d'étendre la centralité du village, en greffe avec l'urbanisation existante. L'opération d'aménagement devra proposer une programmation mixte et permettre la relocalisation des équipements sportifs au sud du site pour constituer une plaine sportive.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les cinémas à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.



De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 39AU - LAUZE EST

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Bordant les autoroutes A9/A709 au nord et traversé par la RM612 du nord au sud, le site de la Lauze est se localise en continuité des parcs d'activités de la Lauze et Marcel Dassault à l'ouest, et bénéficie d'une situation stratégique en entrée de ville et de métropole le long d'axes routiers à forte fréquentation (RM612, futur échangeur du contournement ouest de Montpellier (COM)). De part et d'autre de la RM612, ce secteur se compose de la Petite Lauze à l'ouest et la Grande Lauze à l'est.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement de ce secteur permettra d'accueillir des activités productives non délocalisables : artisanat, industrie, production et distribution, éventuelle logistique urbaine, ainsi que des activités du projet métropolitain MedVallée, accompagné d'un éventuel pôle de services. L'aménagement de ce secteur préservera et valorisera l'allée alluviale de la Capoulière (fonctions hydraulique, écologique et paysagère).

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisées dans la limite de 40m<sup>2</sup>

de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement ;

- Les locaux destinés à la restauration dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les locaux destinés aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction autorisée dans le secteur ;
- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non règlementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE 40AU - EXTENSION DE LA CLINIQUE SAINT JEAN

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site « *l'extension de la clinique Saint Jean* » se situe sur la commune de Saint Jean de Védas, en entrée ouest de la commune. Il est positionné en interstice entre le quartier résidentiel de Saint-Jean-Le-Sec, le sud du quartier Roquefraïsse et les établissements médicaux implantés sur la route métropolitaine RM116.

### **Principaux objectifs**

Le secteur est destiné à accueillir de futurs équipements médicaux, complémentaires de l'offre médicale existante.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non règlementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 41AU - PLAINE DES SPORTS

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site « *Plaine des Sports* » se situe sur la commune de Saussan. Il est positionné en limite Ouest du village, en continuité du tissu pavillonnaire et s'inscrit dans le paysage de la plaine agricole.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site vise à permettre le transfert et la réhabilitation des équipements sportifs existants, tout en développant une offre pour de nouvelles pratiques sportives.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...).

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions précitées de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 42AU - LES CAPITELLES

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit des « *Capitelles* » se situe sur la commune de Sussargues en entrée sud du village. Il s'inscrit en continuité du tissu pavillonnaire existant au nord et à l'ouest (lotissement des Garrigues et quartiers des Mazes), en accroche au nord et au sud de la route de Montpellier (RM 54), à environ 600 mètres du futur PAE « *Jules Rimet* » au sud et à 500 mètres du centre historique.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement du site vise à créer un nouveau quartier à dominante d'habitat dans le prolongement du tissu urbain existant. Il visera également à bien insérer l'ensemble des constructions dans le paysage et à affirmer la limite sud du tissu pavillonnaire (traitement paysager qualitatif de l'entrée de village, structuration des interfaces avec les espaces boisés, cadre de vie qualitatif). La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.



Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 43AU - JULES RIMET

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

La zone « Jules Rimet » est située au nord-est du territoire métropolitain, et plus précisément à l'entrée sud de la commune de Sussargues. Elle s'étend sur deux îlots distincts respectivement situés au nord et au sud de l'actuel complexe sportif métropolitain Jules RIMET.

### **Principaux objectifs**

Cette zone est destinée à accueillir une polarité économique de proximité à dominante d'activités artisanales productives.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admis sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que la construction existante ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

- Les locaux destinés aux bureaux à condition de ne pas excéder 10 % de la surface de plancher totale de l'unité foncière et d'être situés au sein d'une construction admise dans le secteur à l'exclusion du rez-de-chaussée.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# ZONE 44AU - MEYRARGUES

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit de « *Meyrargues* » se situe à l'est de la métropole et au sud de la commune de Vendargues. Il est délimité par la RM 613 au nord, le hameau de Meyrargues, les terres agricoles et le chemin de Saint-Aunès (RM145) au sud.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitat, activités et services de proximité et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 45AU - MEYRARGUES FACADE RM613

CARACTERE DE LA ZONE
----------------------

**Localisation**

Le site dit « *Meyrargues façade RM613* » se situe à l'est de la métropole et au sud de la commune de Vendargues. Il est délimité par la RM 613 au nord, les terres agricoles de Meyrargues au sud et le chemin de Saint-Aunès (RM145) à l'est.

**Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte de renouvellement urbain, à dominante résidentielle comprenant : habitat, activités et services de proximité et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;



- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**11.2. Traitement des espaces perméables**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

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

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET

# ZONE 46AU - PARC D'ACTIVITES DE MEYRARGUES

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit du « *parc d'activités de Meyrargues* » se situe à l'est de la métropole et au sud-ouest de la commune de Vendargues. Il est délimité au nord-ouest par la RM 613, au sud par les terres agricoles et s'étend à l'est jusqu'au rond-point Jean Marcel Castet.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir une opération à dominante économique comprenant également les espaces de gestion hydraulique du secteur.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes ;
- Les locaux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des activités et équipements sont autorisés dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité ou d'équipement.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houpiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.



Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent [règlement écrit](#) s'appliquent.

PROJET

# ZONE 47AU - ENTREE DE VILLE NORD

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *entrée de ville nord* » est localisé à l'est de la métropole et au nord de la commune de Vendargues. Il est délimité par la RM610 au nord, l'ancienne voie ferrée reliant Montpellier à Sommières au sud et le parc de loisirs du Petit Paradis à l'est.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitat, espace d'accueil du parc de loisirs et petite restauration, bureaux ou équipement destiné à la petite enfance.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Par rapport à l'ancienne voie ferrée, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.



# ZONE 48AU - CAMPUS U

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *campus U* » est localisé à l'est de la métropole et au nord de la commune de Vendargues. Il est délimité par les espaces naturels au nord, les bâtiments d'activités au sud, la RM610 à l'est et les bassins d'écroulements et quelques constructions à l'ouest.

### **Principaux objectifs**

Ce secteur vise à accueillir une opération à dominante économique comprenant : commerces, bureaux, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, restauration et locaux techniques de stockage et de transformation.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les cinémas ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...)
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non réglementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1 - Eau potable

14.2 - Défense extérieure contre l'incendie

14.3 - Réseaux de chaleur

14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE 49AU - ENTREE DE VILLE EST

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site « *Entrée de ville est* » se situe au sud de la métropole, à l'est de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, en frange de la partie urbanisée. Celui-ci est délimité par l'avenue de Palavas à l'ouest, un chemin privé au nord et le chemin de la Mort aux ânes au sud.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement de « *l'Entrée de ville est* » vise à créer un nouveau quartier conçu comme le prolongement du tissu urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone dont la programmation comprend une diversité de logements qui permettra de répondre aux nouveaux parcours résidentiels. Sa composition urbaine visera à bien insérer l'ensemble des constructions et aménagements dans le site afin de prendre en compte les qualités paysagères existantes.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;



- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce E : mixité sociale / taille des logements)** s'appliquent

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées:

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe)

ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

- *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

### ▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

# ZONE 50AU - NOUVELLE GENDARMERIE

## CARACTERE DE LA ZONE

### **Localisation**

Le site dit « *nouvelle gendarmerie* » se situe au sud de la métropole, à l'ouest de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, en continuité de la partie urbanisée et en accroche avec la route métropolitaine n°116. Il est délimité à l'est par un tissu à vocation résidentielle pavillonnaire, au nord, par des petits collectifs, à l'ouest et au sud par des terres agricoles en friches et quelques constructions.

### **Principaux objectifs**

L'aménagement de la « *Nouvelle gendarmerie* » vise à créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie, intégrant les logements de fonction, dans le prolongement du tissu urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone. Ce projet confortera le pôle d'équipements existant au nord-ouest de la commune.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L.) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci-dessus) ne sont admis qu'à condition :

- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;
- et ce, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci-avant, sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

#### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et**

paysagère du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :



- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

▪ *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties)** s'appliquent.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE AU0

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser dite " zone AU0 " correspond à différents secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour lesquels les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

En l'état, elle se caractérise par son inconstructibilité, excepté pour l'extension mesurée des constructions existantes et les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.).

32 secteurs divisent la zone, correspondant chacun à un projet d'urbanisation future :

- AU0-1 : Champ Moulygous
- AU0-2 : La Croix
- AU0-3 : Paradis
- AU0-4 : Mas Rouge
- AU0-5 : Veymala
- AU0-6 : Les Lignièrès
- AU0-7 : Castries sud-est est
- AU0-8 : Castries sud-est ouest
- AU0-9 : Girac
- AU0-10 : Les Moulièrès
- AU0-11 : La Barthe
- AU0-12 : Las Fonts
- AU0-13 : Puech long
- AU0-14 : Bellevue nord
- AU0-15 : Castelle
- AU0-16 : Le Pahon
- AU0-17 : Tambourin
- AU0-18 : Blanquette
- AU0-19 : François Delmas
- AU0-20 : Mas Julien
- AU0-21 : La Matelle sud
- AU0-22 : Méjean
- AU0-23 : Route de Sommières
- AU0-24 : Cantaussest est
- AU0-25 : Cave coopérative
- AU0-26 : Saint-Drézéry est
- AU0-27 : Montpeyre
- AU0-28 : Mijoulan ouest
- AU0-29 : Condamine nord
- AU0-30 : Les Violettes
- AU0-31 : Route de Saint-Drézéry
- AU0-32 : Lou Horts

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles visées à l'article 2
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques installées en toiture dont l'une des dimensions est supérieure à 25% de la hauteur du bâtiment ou supérieure à 5 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics (hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques) liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) ;
- Les constructions nécessaires aux services publics (hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques) liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors que leur emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des

collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);

- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Non règlementé.

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

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \geq H/2$  avec un minimum de 5 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Non règlementé.

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est déterminée au **règlement graphique (pièce B : hauteurs)**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de la **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et celles figurant au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)** s'appliquent.

### 9.2. Éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### ▪ *Plantations et arbres de haute tige*

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

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### ▪ *Traitement paysager des aires de stationnement de surface*

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

- *Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière*

Non réglementé.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 12 : Stationnement

Conformément au Lexique (Titre I), les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et celles figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1 - Eau potable

- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET



# **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

PROJET

PROJET

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole (A) regroupe les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, à l'exception de ceux concernés par les dispositions de la « Loi Littoral » qui font l'objet d'une zone « AL » spécifique.

La zone agricole comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « A » correspondant aux espaces au sein desquels les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées ;
- Un secteur agricole « At » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur agricole « Ap » sensible d'un point de vue paysager au sein duquel la constructibilité est limitée ;
- Un secteur « As » comprenant cinq sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces agricoles :
  - As1 visant la création de deux blocs de sanitaires destinés aux usagers du camping du Domaine de la Croix Saint Julien à Cournonsec ;
  - As2 visant l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage à Cournonterral ;
  - As3 pour permettre l'extension des serres agricoles de l'agro-écopôle de Mirabeau à Fabrègues ;
  - As4 pour permettre le développement de l'activité hôtelière et de réception du Domaine de Biar ;
  - As5 pour permettre l'agrandissement de la salle de restauration existante du Domaine de Biar à Lavérune.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admis sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions (ainsi que leur réhabilitation et extension), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics (hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques) y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'ils n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...)

**En secteur A :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les logements (hors annexes) nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est impérative, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup> ;
  - o que le logement soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les locaux de commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - o la surface de plancher ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> par point de vente ;
  - o un seul point de vente par exploitation ;
  - o que le point de vente soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**En secteur At :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole affectées au stockage et à l'entretien de matériel agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dès lors que leur emprise au sol totale est inférieure à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole dès lors que leur emprise au sol totale est inférieure à 2000 m<sup>2</sup> par unité foncière. Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole pourront toutefois présenter une emprise au sol supérieure à 2000 m<sup>2</sup> sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o ne pas compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;
  - o ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage de par leur aspect, leur volume et leur orientation ;
  - o présenter un caractère réversible.
- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;

**En secteur Ap :**

- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole,
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire,
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**En sous-secteur As1 :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

**En sous-secteur As2 :**

- Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées à l'hébergement.

**En sous-secteur As3 :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole liés à l'agro-écopôle de Mirabeau ;
- Les constructions destinées aux entrepôts sous réserve qu'elles soient liées à l'agro-écopôle de Mirabeau.

**En sous-secteur As4 :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à la restauration.

**En sous-secteur As5 :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à la restauration.

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

PROJET

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :  
Non règlementée.

Emprise bâtie :

**En secteur A, At et Ap** : non réglementé

**En sous-secteur As1** : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

**En sous-secteur As2** : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.

**En sous-secteur As3** : l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>.

**En sous-secteur As4** : non réglementé

**En sous-secteur As5** : non réglementé

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci :

Dispositions générales

**En secteurs A, At et Ap** : Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**En sous-secteur As1** : non réglementé

**En sous-secteur As2** : non réglementé

**En sous-secteur As3** : non réglementé

**En sous-secteur As4** : non réglementé

**En sous-secteur As5** : non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

Dispositions particulières



Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### Dispositions générales

**En secteurs A, At et Ap** : Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

**En sous-secteur As1** : non réglementé

**En sous-secteur As2** : non réglementé

**En sous-secteur As3** : non réglementé

**En sous-secteur As4** : non réglementé

**En sous-secteur As5** : non réglementé

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

non réglementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

### **En secteurs A, At et Ap** :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

**En sous-secteur As1** : 3 mètres

**En sous-(secteur As2** : 4 mètres

**En sous-secteur As3**: 4 mètres

**En sous-secteur As4** : 11 mètres

**En sous-secteur As5** : 8 mètres

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**)

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### ▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

#### ▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

#### ▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

#### ▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

#### ▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

**9.2. Eléments de paysage et de patrimoine**

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

**Article 10 : Performances énergétiques et environnementales**

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

**Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

Non réglementé

## Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE AL

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole littorale (AL) regroupe les espaces, équipés ou non, situés dans les communes soumises à la Loi Littoral, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone agricole littorale comporte 4 secteurs :

- Un secteur agricole « AL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur agricole « ALcoup » constitutif de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur agricole « ALrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admis sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;

#### En secteurs AL, Alt et Alcoup :

- Les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
  - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
  - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - o qu'ils n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) dès lors qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière

d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;

### En secteurs Alt et Alcoup :

- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale,
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;

### En secteur AL :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées :
  - o sous réserve d'être implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou d'être implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les logements (hors annexes) nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est impérative, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m<sup>2</sup>,
  - o que le logement soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci ;
  - o que le logement soit implanté en continuité des agglomérations et villages existants ou implanté en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation et au conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - o sous réserve d'être implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou d'être implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,.
- Les locaux de commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production, dans les conditions cumulatives suivantes :
  - o la surface de plancher ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> par point de vente ;
  - o un seul point de vente par exploitation ;
  - o que le point de vente soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci.
  - o que le local de commercialisation soit implanté en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'il soit implanté en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
  - o qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - o qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
  - o qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'elles sont implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au règlement graphique, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis



de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

### En secteur ALt :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole affectées au stockage et à l'entretien de matériel agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o que leur emprise au sol totale est inférieure à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - o qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'elles sont implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,.
- Les tunnels et serres de productions agricoles dédiés aux productions agricoles (hors stockage et entretien du matériel agricole) et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o que leur emprise au sol totale est inférieure à 2000 m<sup>2</sup> par unité foncière.
  - o qu'ils sont implantés en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'ils sont implantés en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole pourront toutefois présenter une emprise au sol supérieure à 2000 m<sup>2</sup> sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- o ne pas compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ;
- o ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage de par leur aspect, leur volume et de leur orientation ;
- o présenter un caractère réversible.

### En secteur Alcoup :

- Les tunnels et serres dédiés aux productions agricoles, hors stockage et entretien du matériel agricole, et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o ne pas compromettre le caractère de coupure d'urbanisation à l'échelle de l'ensemble de la zone ;
  - o ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage de par leur aspect, leur volume et de leur orientation ;

- présenter un caractère réversible.

**En secteur ALrem :**

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible, sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et sous réserve d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du paysage.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :  
Non règlementée.

Emprise bâtie :  
Non règlementée

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé

## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### ▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

#### ▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

#### ▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

#### ▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager

▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

## **9.2. Eléments de paysage et de patrimoine**

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Non réglementé

## Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent. s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

**TITRE VI : DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

PROJET

PROJET



# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les communes couvertes par les dispositions de la Loi Littoral font l'objet d'une zone « NL » spécifique.

La zone naturelle et forestière comporte 4 secteurs :

- Un secteur naturel « N » regroupant la plupart des espaces naturels et forestiers du territoire ;
- Un secteur naturel « Nt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;
- Un secteur naturel « Npv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...).
- Un secteur « Ns » comprenant quatre sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), localisés dans les espaces naturels :
  - Ns1 recouvrant le domaine de Mirabeau à Fabrègues dans lequel des constructions nouvelles, des travaux de démolition/reconstruction, de réhabilitation et d'extension du bâti existant sont autorisés ;
  - Ns2 pour permettre l'extension du complexe funéraire existant ;
  - Ns3 pour permettre la requalification des terrains familiaux existants à Pignan en habitat adapté pour les gens du voyage ;
  - Ns4 pour permettre l'extension des locaux administratifs d'une entreprise à Saint Jean de Védas.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'ils n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...);

#### En secteurs N et Nt :

- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;
- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes.

### En secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
  - o qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

### En secteur Nt :

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**En secteur Npv :**

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque au sol dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**En sous-secteur Ns1 :**

Sont admises sous réserve de présenter un lien fonctionnel avec l'Agro-Ecopôle du domaine de Mirabeau, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Sont en outre admises, les constructions destinées au fonctionnement et à l'entretien de l'Agro-Ecopôle suivantes :

- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées au bureau ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

**En sous-secteur Ns2 :**

- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

**En sous-secteur Ns3 :**

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts.

**En sous-secteur Ns4 :**

- Les constructions destinées aux bureaux.

**Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :  
Non règlementée.

Emprise bâtie :

**En secteur N, Nt et Npv** : non réglementé

**En sous-secteur Ns1** : Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes ne pourront excéder 10 % de l'emprise au sol totale des bâtiments existants et devront être incluses en tous points dans le périmètre du STECAL, selon une conception cohérente de l'ensemble.

**En sous-secteur Ns2** : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 650 m<sup>2</sup>

**En sous-secteur Ns3** : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 30% de la surface du sous-secteur

**En sous-secteur Ns4** : l'emprise bâtie des constructions nouvelles doit être inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### Dispositions générales

**En secteurs N, Nt et Npv** : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**En sous-secteur Ns1** : non réglementé

**En sous-secteur Ns2** : non réglementé

**En sous-secteur Ns3** : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**En sous-secteur Ns4** : non réglementé

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### Dispositions générales

**En secteurs N, Nt et Npv** : les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

**En sous-secteur Ns1** : non réglementé

**En sous-secteur Ns2** : non réglementé

**En sous-secteur Ns3** : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

**En sous-secteur Ns4** : non réglementé

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans l'ensemble de la zone hors sous-secteur Ns3** : non réglementé

**En sous-secteur Ns3** : les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres.

### Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

#### **En secteurs N, Nt et Npv** :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

**En sous-secteur Ns1** : non réglementé

**En sous-secteur Ns2** : 6 mètres

**En sous-secteur Ns3** : 8 mètres

**En sous-secteur Ns4** : 9 mètres

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### ▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

#### ▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

#### ▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

#### ▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

#### ▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

## 9.2. Eléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère** du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.



## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

**Dans l'ensemble de la zone hors sous-secteurs Ns2 et Ns3** : non réglementé.

**En sous-secteur Ns2** : les espaces perméables doivent constituer 20 % minimum de la surface du sous-secteur.

**En sous-secteur Ns3** : les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface du sous-secteur.

## Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

# ZONE NL

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière littorale (NL) regroupe les secteurs soumis aux dispositions de la Loi Littoral, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière littorale comporte 5 secteurs :

- Un secteur naturel « NL » correspondant aux espaces au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLt » caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Un secteur naturel « NLcoup » constitutif d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
- Un secteur naturel « NLrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.
- Un secteur naturel « NLpv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...).

Par dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés sous conditions particulières visées à l'article 2 ci-après.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### **En secteurs NL, Nlt, NLpv et NLcoup :**

- Les constructions ainsi que leur réhabilitation et extension, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics, hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, y compris ceux liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
  - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion du risque incendie, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
  - o qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'ils n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière ;
- La surélévation des pylônes et poteaux existants supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques exclusivement affectés aux services de secours, de sécurité et à l'exercice de l'autorité de l'Etat et des collectivités (pompiers, services d'urgence médicale, services de police et de gendarmerie, alerte et sécurité des populations...) dès lors qu'ils sont implantés en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
- Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature.

### En secteurs NL, NLt, NLcoup et NLrem :

- Le changement de destination des bâtiments repérés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt ;

### En secteurs NL, NLt et NLcoup :

- Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- L'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle ne concerne pas le logement nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

### En secteurs NLt et NLcoup :

- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - o qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

### En secteur NL :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
  - o sous réserve d'être implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou d'être implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  - qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole admis dans la zone sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour leur voisinage, en raison du peu de nuisance de l'établissement ou des mesures de réduction de ces nuisances,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
  - qu'elles sont implantées en continuité des agglomérations et villages existants ou qu'elles sont implantées en dérogeant au principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants, hors espaces proches du rivage (EPR) identifiés au règlement graphique, après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension mesurée des habitations existantes (hors annexes), non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
- qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale ;
  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**En secteur NLpv :**

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque au sol dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**En secteur NLrem :**

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que

les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public et sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible, sous réserve que ces aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement, à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> ;
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
  - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre du paysage.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Article 4 : Emprise

Emprise au sol :  
Non règlementée.

Emprise bâtie :  
Non règlementée

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

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières indiquées au **règlement graphique (pièce A : zonage)** le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au **règlement graphique (pièce A : zonage)**, les constructions doivent être implantées à l'alignement (= limite de référence fixe) ou en recul (= limite de référence minimale) de cette limite de référence, comme indiqué au **règlement graphique (pièce A : zonage)**.

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres minimum.

##### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics.

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

Non réglementé



## Article 8 : Hauteur maximale des constructions

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**), la hauteur maximale des constructions est de :

- Constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 11 mètres,
- Serres et tunnels de production agricole : 4 mètres,
- Logements nécessaires ou non à l'exploitation agricole : R+1,
- Autres : non renseigné.

## Article 9 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Conformément au lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) :

### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tous les travaux, ouvrages, installations, aménagements paysagers, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages urbains, agricoles et naturels ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

#### ▪ **Affouillements / exhaussements**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

#### ▪ **Insertion des constructions**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine, identifiés au règlement graphique.

Les projets de construction doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Ils doivent également prendre en considération les constructions déjà implantées sur le terrain pour créer une harmonie d'ensemble et ainsi participer à la mise en valeur du cadre bâti global. A ce titre, les projets d'expression contemporaine (créations, réhabilitations, extensions...) sont autorisés lorsqu'ils s'inscrivent dans ces objectifs et participent à la qualité du paysage dans lequel ils s'insèrent.

#### ▪ **Aspect extérieur des constructions**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

D'une manière générale, les façades et toitures des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes claires mais non blanches (ex. : ocres, beige, orange très clair, bisque clair, etc.).

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

#### ▪ **Dispositions spécifiques concernant les bâtiments d'exploitation**

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

▪ **Dispositions spécifiques concernant les aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

▪ **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon...) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Dans le cas de clôtures existantes à valeur patrimoniale (grilles et barreaudages en fer forgé, murs en restanque...), le maintien et la restauration doivent être privilégiés.

Dans le cas de clôtures nouvelles, seules sont autorisées les clôtures ajourées de 2 m de hauteur maximum, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Ces obligations ne s'appliquent pas dans les cas particuliers énumérés ci-après :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

Les clôtures nouvelles devront également intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Les haies doublant les clôtures devront privilégier les essences variées, locales et non-allergènes. Dans le cas spécifique des limites des unités foncières situées en bordure d'une zone urbaine existante ou d'une zone à urbaniser, les haies sont imposées sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

**9.2. Eléments de paysage et de patrimoine**

Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés en **partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et**

paysagère du présent **règlement écrit** et localisés au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

## Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

## Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Non réglementé

## Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la **partie 1 : dispositions principales**) et les dispositions figurant au **règlement graphique (pièce F : stationnement)** s'appliquent.

## ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

- 14.1 - Eau potable
- 14.2 - Défense extérieure contre l'incendie
- 14.3 - Réseaux de chaleur
- 14.4 - Assainissement

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

### Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions du Titre II de la **partie 1 : dispositions principales** du présent **règlement écrit** s'appliquent.

PROJET

**PARTIE 2 :**  
**DISPOSITIONS RELATIVES AUX**  
**IMPLANTATIONS**

---

PROJET

PROJET

# ZONE UA 2

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Beaulieu</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Castelnaud-le-Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Castries</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Clapiers</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Cournonsec</b>	<b>UA 2-3</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Cournonterral</b>	<b>UA 2-4</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Fabrègues</b>	<b>UA 2-6</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UA 2-8</b>	
<b>Grabels</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

	<b>UA 2-9</b>	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UA 2-10</b>	
<b>Jacou</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Juvignac</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lattes</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lavérune</b>	<b>UA 2-4</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Le Crès</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montaud</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montferrier- sur- Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Murviel-lès- Montpellier</b>	<b>UA 2-3a</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UA 2-3b</b>	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Pérols</b>	<b>UA 2-5</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
<b>Pignan</b>	<b>UA 2-4</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.



<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Restinclières</b>	<b>UA 2-3a</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UA 2-3b</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint-Brès</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Par rapport à la RN 113, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UA 2-6</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Sussargues</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Vendargues</b>	<b>UA 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Les façades ainsi alignées pourront toutefois présenter des retraits partiels, n'excédant pas 30% du linéaire de l'unité foncière sur voie ou emprise publique.  Une implantation en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique est toutefois autorisée dans les cas suivants :

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le terrain concerné présente une façade sur voie ou emprise publique supérieure à 20 mètres ;</li> <li>- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être implantée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;</li> <li>- lorsqu'un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ;</li> <li>- lorsque le retrait permet d'aligner la construction avec une construction existante, de gabarit sensiblement identique, située sur le même fond ou sur le fond voisin</li> </ul> <p>Dans ces cas, l'espace créé en recul par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique retrait de l'alignement de la voie ou de l'espace public devra faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.</p> <p>Par rapport au Chemin du Salaison et à l'avenue de Saint-Aunès, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UA 2-7</b>	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UA 2-1</b>	<p>En bande principale (15mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiés sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
<b>Beaulieu</b>	<b>UA 2-1</b>	<p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.</p> <p>En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres</p>

		sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés.
<b>Castelnaule-Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Castries</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres</li> <li>- soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fond voisin ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m.</li> </ul>
<b>Clapiers</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Cournonsec</b>	<b>UA 2-3</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Cournonterral</b>	<b>UA 2-4</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Fabrègues</b>	<b>UA 2-6</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

	<b>UA 2-8</b>	En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Grabels</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
	<b>UA 2-9</b>	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
	<b>UA 2-10</b>	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Jacou</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions peuvent être implantées :  - soit en limite séparative si elles s'adossent à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin ;  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 42 mètres carrés.
<b>Juvignac</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Lattes</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter

		une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Lavérune</b>	<b>UA 2-4</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Le Crès</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Montaud</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UA2-1</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UA 2-3a</b>	En bande principale (12 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	<b>UA 2-3b</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Pérols</b>	<b>UA 2-5</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

		En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Pignan</b>	<b>UA 2-4</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou au moins sur une limite séparative lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique supérieur ou égal à 10 mètres. Dans tous les cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Restinclières</b>	<b>UA 2-3a</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	<b>UA 2-3b</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur, au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint-Brès</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.  Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.  Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.

		En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UA 2-6</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Sussargues</b>	<b>UA 2-1</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Vendargues</b>	<b>UA 2-2</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales. Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée dans les cas suivants : - lorsque le terrain concerné présente une façade sur voie ou emprise publique supérieure à 20 mètres ; - en cas d'accès ou de servitudes d'accès à l'arrière du terrain ou à la ou aux parcelles situées en arrière du terrain concerné ; - en cas d'extension d'une construction existante déjà implantée en retrait des limites séparatives.

		<p>Dans ces cas, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Les constructions doivent en outre respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative arrière qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives arrières dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le bâtiment nouveau est susceptible de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite séparative, de gabarit sensiblement identique et présentant avec lui une certaine unité architecturale ;</li> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limites séparatives, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme ;</li> <li>- pour les constructions ou les parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 mètres, mesurée sur la limite séparative ;</li> </ul> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur, mesurée au droit de la limite séparative, n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus.</li> <li>- aux constructions qui peuvent s'adosser à une construction existante située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante ;</li> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limites séparatives, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UA 2-7</b>	<p>En bande principale (12mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Beaulieu</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé



<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Castries</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Clapiers</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Cournonsec</b>	<b>UA 2-3</b>	Non réglementé
<b>Cournonterral</b>	<b>UA 2-4</b>	Non réglementé
<b>Fabrègues</b>	<b>UA 2-6</b>	Non réglementé
	<b>UA 2-8</b>	
<b>Grabels</b>	<b>UA 2-1</b>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : <math>L = (H1 + H2) / 3</math>.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.</p>
	<b>UA 2-9</b>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : <math>L = (H1 + H2) / 3</math>.</p>
	<b>UA 2-10</b>	<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.</p>
<b>Jacou</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Juvignac</b>	<b>UA 2-1</b>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : <math>L = (H1 + H2) / 3</math>.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.</p>
<b>Lattes</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Lavérune</b>	<b>UA 2-4</b>	Non réglementé
<b>Le Crès</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé

<b>Montaud</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UA 2-3a</b>	Non réglementé
	<b>UA 2-3b</b>	
<b>Pérols</b>	<b>UA 2-5</b>	Non réglementé
<b>Pignan</b>	<b>UA 2-4</b>	Non réglementé
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Restinclières</b>	<b>UA 2-3a</b>	Non réglementé
	<b>UA 2-3b</b>	
<b>Saint-Brès</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UA 2-1</b>	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$ . Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UA 2-6</b>	Non réglementé
<b>Sussargues</b>	<b>UA 2-1</b>	Non réglementé
<b>Vendargues</b>	<b>UA 2-2</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UA 2-7</b>	Non réglementé

# ZONE UA 3

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UA 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
Beaulieu	UA 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul de 0 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
Castelnau-le-Lez	UA 3-3	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
Castris	UA 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
	UA 3-2b	<p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>

<b>Cournonsec</b>	<b>UA 3-9</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
	<b>UA 3-10</b>	- soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Cournonterral</b>	<b>UA 3-11</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
	<b>UA 3-12</b>	- soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Fabrègues</b>	<b>UA 3-13</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Grabels</b>	<b>UA 3-15</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UA 3-16</b>	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lavérune</b>	<b>UA 3-5</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Le Crès</b>	<b>UA 3-3</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UA 3-7</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montpellier</b>	<b>UA 3-1</b>	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UA 3-15</b>	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Pignan</b>	<b>UA 3-10</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UA 3-3</b>	Les constructions doivent être implantées ; - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Restinclières</b>	<b>UA 3-4</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UA 3-3</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UA 3-3</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UA 3-15</b>	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saussan</b>	<b>UA 3-14</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UA 3-6</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Sussargues</b>	<b>UA 3-3</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UA 3-8</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UA 3-3</b>	<p>En bande principale (15mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
<b>Beaulieu</b>	<b>UA 3-3</b>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent</p>

		respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Castries	UA 3-2a	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètre ;</li> <li>- soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
	UA 3-2b	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètre ;</li> <li>- soit en limite séparative si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Castelnau-le-Lez	UA 3-3	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>

<b>Cournonsec</b>	<b>UA 3-9</b>	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
	<b>UA 3-10</b>	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
<b>Cournonterral</b>	<b>UA 3-11</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
	<b>UA 3-12</b>	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
<b>Fabrègues</b>	<b>UA 3-13</b>	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
<b>Grabels</b>	<b>UA 3-15</b>	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
	<b>UA 3-16</b>	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.



<p><b>Lavérune</b></p>	<p><b>UA 3-5</b></p>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
<p><b>Le Crès</b></p>	<p><b>UA 3-3</b></p>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m.</p>
<p><b>Montferrier-sur-Lez</b></p>	<p><b>UA 3-7</b></p>	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<p><b>Montpellier</b></p>	<p><b>UA 3-1</b></p>	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes).</li> <li>- si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul>
<p><b>Murviel-lès-Montpellier</b></p>	<p><b>UA 3-15</b></p>	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de</p>

		<p>la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Pignan</b>	<b>UA 3-10</b>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UA 3-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou au moins sur une limite séparative lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que sur les voies privées ouvertes à la circulation publique supérieur ou égal à 10mètres. Dans tous les cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Restinclières</b>	<b>UA 3-4</b>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UA 3-3</b>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UA 3-3</b>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>

<p><b>Saint Georges d'Orques</b></p>	<p><b>UA 3-15</b></p>	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.</p>
<p><b>Saussan</b></p>	<p><b>UA 3-14</b></p>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3,50 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
<p><b>Saint Jean de Védas</b></p>	<p><b>UA 3-6</b></p>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
<p><b>Sussargues</b></p>	<p><b>UA 3-3</b></p>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<p><b>Villeneuve-lès-Maguelone</b></p>	<p><b>UA 3-8</b></p>	<p>En bande principale (12 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UA 3-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Beaulieu</b>	<b>UA 3-3</b>	Non réglementé
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UA 3-3</b>	Non réglementé
<b>Castries</b>	<b>UA 3-2a</b>	Non réglementé
	<b>UA 3-2b</b>	
<b>Cournonsec</b>	<b>UA 3-9</b>	Non réglementé
	<b>UA 3-10</b>	
<b>Cournonterral</b>	<b>UA 3-11</b>	Non réglementé
	<b>UA 3-12</b>	
<b>Fabrègues</b>	<b>UA 3-13</b>	Non réglementé
<b>Grabels</b>	<b>UA 3-15</b>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : <math>L = (H1 + H2) / 3</math>.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.</p>
	<b>UA 3-16</b>	<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : <math>L = (H1 + H2) / 3</math>.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.</p> <p>En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.</p>
<b>Lavérune</b>	<b>UA 3-5</b>	Non réglementé

<b>Le Crès</b>	<b>UA 3-3</b>	Non réglementé
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UA 3-7</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Montpellier</b>	<b>UA 3-1</b>	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UA 3-15</b>	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$ . Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.
<b>Pignan</b>	<b>UA 3-10</b>	Non réglementé
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UA 3-3</b>	Non réglementé
<b>Restinclières</b>	<b>UA 3-4</b>	Non réglementé
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UA 3-3</b>	Non réglementé
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UA 3-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UA 3-15</b>	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2) / 3$ . Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.
<b>Saussan</b>	<b>UA 3-14</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UA 3-6</b>	Non réglementé
<b>Sussargues</b>	<b>UA 3-3</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UA 3-8</b>	Non réglementé



# ZONE UB 1

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UB 1-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Lattes</b>	<b>UB 1-1</b>	Non réglementé
<b>Montpellier</b>	<b>UB 1-1</b>	Non réglementé
	<b>UB 1-2</b>	

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UB 1-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le proche égale à 5 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
<b>Lattes</b>	<b>UB 1-1</b>	Non réglementé
<b>Montpellier</b>	<b>UB 1-1</b>	Non réglementé
	<b>UB 1-2</b>	

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UB 1-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Lattes</b>	<b>UB 1-1</b>	Non réglementé
<b>Montpellier</b>	<b>UB 1-1</b>	Non réglementé
	<b>UB 1-2</b>	

PROJET



# ZONE UB 2

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UB 2-3a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
	<b>UB 2-3b</b>	<p>Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	<b>UB 2-10</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Clapiers</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Cournonsec</b>	<b>UB 2-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	<b>UB 2-6</b>	
<b>Cournonterral</b>	<b>UB 2-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> </ul>

		- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Fabrègues</b>	<b>UB 2-8a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UB 2-8b</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Jacou</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Juvignac</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lattes</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique
<b>Montpellier</b>	<b>UB 2-1</b>	Non réglementé
	<b>UB 2-2</b>	
<b>Restinclières</b>	<b>UB 2-8</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint-Brès</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Par rapport à la RN 113, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres. Par rapport à l'avenue de Nîmes, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique

<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UB 2-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Saussan</b>	<b>UB 2-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Vendargues</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</p>

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
--------------------	---------------	---

Castelnau-le-Lez	UB 2-3a	<p><u>Bande principale (20 m) :</u></p> <p>Les constructions doivent être édifiées sur une limite latérale au moins afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties.</p> <p>La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de l'édification en limite latérale. Lorsque le projet de construction s'attache à la réalisation concomitante de plusieurs bâtiments distincts sur une même parcelle et/ou un té foncière, un bâtiment au moins devra être édifié sur une limite latérale afin de privilégier le caractère dominant des continuités bâties. La réalisation d'annexe ne sera pas appréhendée au titre de la satisfaction de l'obligation d'édification sur une limite latérale. Sur l'autre limite latérale, une implantation différente, d'une largeur maximale de 15 mètres et minimale de 4 mètres, pourra être admise sous réserves de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- créer une transparence paysagère ;</li> <li>- et d'implanter une aire de stationnement paysagée ou un espace ouvert au public.</li> </ul> <p>A défaut, les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimal de 4 mètres depuis la limite séparative.</p> <p>Toutefois, lorsque le projet de construction est voisin d'une construction voisine existante contiguë à la limite séparative et de volumétrie comparable avec la construction projetée, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur cette même limite séparative, de façon contiguë,</li> <li>- soit en respectant un recul minimal de 8 mètres.</li> </ul> <p><u>Bande secondaire :</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/3</math>) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois les constructions d'une hauteur totale de 4 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 m sur la limite de la parcelle. Les dimensions des constructions ne respectant pas ce prospect mais ne jouxtant pas cette limite parcellaire ne seront pas comptabilisées à ce titre. De même, seule la hauteur totale mesurée au droit de cette limite parcellaire sera appréhendée du point de vue du respect de la hauteur maximale admise à ce titre.</p>
	UB 2-3b	<p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (<math>L = H/3</math>) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.</p> <p>Toutefois les constructions d'une hauteur totale de 4 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 10 m sur la limite de la parcelle. Les dimensions des constructions ne respectant pas ce prospect mais ne jouxtant pas cette limite parcellaire ne seront pas comptabilisées à ce titre. De même, seule la hauteur totale mesurée au droit de cette limite parcellaire sera appréhendée du point de vue du respect de la hauteur maximale admise à ce titre.</p>

	<b>UB 2-10</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Clapiers</b>	<b>UB 2-3</b>	En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UB 2-4</b>	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Cournonsec</b>	<b>UB 2-6</b>	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	<b>UB 2-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Cournonterral</b>	<b>UB 2-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Fabrègues</b>	<b>UB 2-8a</b>	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UB 2-8b</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Jacou</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si elles s'adosent à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 42 mètres carrés

<b>Juvignac</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Lattes</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Montpellier</b>	<b>UB 2-1</b>	Non réglementé
	<b>UB 2-2</b>	
<b>Restinclières</b>	<b>UB 2-8</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Saint-Brès</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives</p>
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite</p>

		<p>séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UB 2-5</b>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ; en cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Saussan</b>	<b>UB 2-4</b>	<p>En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ; en cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<b>Vendargues</b>	<b>UB 2-3</b>	<p>En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à</p>

		une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.
--	--	--

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Castelnau-le-Lez</b>		<u>Bande principale (20 mètres)</u> Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ( $L=H/2$ ). Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
	<b>UB 2-3a</b>	<u>Bande secondaire</u> Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée.  Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture.  Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, pergolas, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser 4 m de hauteur totale.  Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
	<b>UB 2-3b</b>	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée.  Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis-à-vis ne comprend pas d'ouverture.  Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, pergolas, remises ou d'annexes sous réserve de ne pas dépasser 4 m de hauteur totale.  Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
	<b>UB 2-10</b>	Non réglementé



<b>Clapiers</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Cournonsec</b>	<b>UB 2-4</b>	Non réglementé
	<b>UB 2-6</b>	
<b>Cournonterral</b>	<b>UB 2-4</b>	Non réglementé
<b>Fabrègues</b>	<b>UB 2-8a</b>	Non réglementé
	<b>UB 2-8b</b>	
<b>Jacou</b>	<b>UB 2-3</b>	Non réglementé
<b>Juvignac</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Lattes</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Montpellier</b>	<b>UB 2-1</b>	Non réglementé
	<b>UB 2-2</b>	
<b>Restinclières</b>	<b>UB 2-8</b>	Non réglementé
<b>Saint-Brès</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UB 2-3</b>	Non réglementé
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UB 2-3</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UB 2-5</b>	Non réglementé
<b>Saussan</b>	<b>UB 2-4</b>	Non réglementé
<b>Vendargues</b>	<b>UB 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.

PROJET

# ZONE UC 1

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Montpellier</b>	<b>UC 1-1</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lavérune</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 1-3</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

<p><b>Saint Jean de Védas</b></p>	<p><b>UC 1-2</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
-----------------------------------	----------------------	---

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<p><b>Montpellier</b></p>	<p><b>UC 1-1</b></p>	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;</li> <li>- si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul>
<p><b>Fabrègues</b></p>	<p><b>UC 1-2</b></p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
<p><b>Lavérune</b></p>	<p><b>UC 1-2</b></p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<p><b>Prades-le-Lez</b></p>	<p><b>UC 1-2</b></p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>

<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 1-3</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/3$ avec un minimum de 3 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Montpellier</b>	<b>UC 1-1</b>	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 1-2</b>	Non réglementé
<b>Lavérune</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions peuvent être accolées ; dans tous les cas de retrait, elles doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 1-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 1-3</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UC 1-2</b>	Non réglementé



# ZONE UC 2

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 2-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RN 113.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
Castelnaule-Lez	UC 2-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
Castries	UC 2-2	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
Clapiers	UC 2-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> </ul>
	UC 2-2b	

		- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 2-5</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Grabels</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Jacou</b>	<b>UC 2-4</b>	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ; - en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes.
<b>Juvignac</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lattes</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lavérune</b>	<b>UC 2-4</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



<b>Le Crès</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévations de garages. Les dispositifs ouverts de couverture (pergolas...) peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montpellier</b>	<b>UC 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Pérols</b>	<b>UC 2-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
<b>Pignan</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

	<b>UC 2-6</b>	Les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saussan</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Vendargues</b>	<b>UC 2-2a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées le long de la RM613 qui doivent : - être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées sur 70 % maximum du linéaire de l'unité foncière support de la construction - et respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées sur 30 % minimum du linéaire de l'unité foncière support de la construction Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
	<b>UC 2-2b</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Castries</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
<b>Clapiers</b>	<b>UC 2-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes, à concurrence d'une par unité foncière, qui peuvent être édifiés sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 6 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
	<b>UC 2-2b</b>	Non réglementé
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 2-5</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres
<b>Grabels</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Jacou</b>	<b>UC 2-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite

		séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Juvignac	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lattes	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Lavérune	UC 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
Le Crès	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être implantés à une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale 3 mètres.
Montferrier-sur-Lez	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montpellier	UC 2-1	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;</li> <li>- si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul>
Murviel-lès-Montpellier	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

<b>Pérols</b>	<b>UC 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes, à concurrence d'une par unité foncière, qui peuvent être édifiés sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 15 mètres carrés
<b>Pignan</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 2-6</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Saussan</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
<b>Vendargues</b>	<b>UC 2-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.
	<b>UC 2-2b</b>	
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
--------------------	---------------	---

<b>Castelnaud-le-Lez</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Castries</b>	<b>UC 2-2</b>	Non réglementé
<b>Clapiers</b>	<b>UC 2-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 2-2b</b>	Non réglementé
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 2-5</b>	Non réglementé
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 2-2</b>	Non réglementé
<b>Grabels</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Jacou</b>	<b>UC 2-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$
<b>Juvignac</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Lattes</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Lavérune</b>	<b>UC 2-4</b>	Non réglementé
<b>Le Crès</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Montpellier</b>	<b>UC 2-1</b>	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Pérols</b>	<b>UC 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Pignan</b>	<b>UC 2-2</b>	Non réglementé
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 2-6</b>	Non réglementé
<b>Saussan</b>	<b>UC 2-2</b>	Non réglementé
<b>Vendargues</b>	<b>UC 2-2a</b>	Non réglementé
	<b>UC 2-2b</b>	
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UC 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.





# ZONE UC 3

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
	UC 3-14	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.  Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Beaulieu	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castelnau-le-Lez	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Castries	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas : - aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ; - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de ne pas excéder une emprise

		<p>de 20m<sup>2</sup> (à concurrence d'une construction d'une emprise de 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière).</p> <p>Par rapport au chemin de la Croix de Coulon, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	<b>UC 3-2b</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ;</li> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de ne pas excéder une emprise de 20m<sup>2</sup> (à concurrence d'une construction d'une emprise de 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière).</li> </ul> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	<b>UC 3-2c</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ;</li> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres qui peuvent être implantées à l'alignement sous réserve de ne pas excéder une emprise de 20m<sup>2</sup> (à concurrence d'une construction d'une emprise de 20m<sup>2</sup> maximum par unité foncière).</li> </ul> <p>Par rapport à la RM 610, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Clapiers</b>	<b>UC 3-2</b>	

	<b>UC 3-9</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à la RM65 (avenue du Martinet).</li> </ul>
<b>Cournonsec</b>	<b>UC 3-5a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	<b>UC 3-5b</b>	
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 3-4a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	<b>UC 3-4b</b>	
	<b>UC 3-4c</b>	
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 3-7a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
	<b>UC 3-7b</b>	
	<b>UC 3-7c</b>	
<b>Grabels</b>	<b>UC 3-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ;</li> <li>- pour les dispositifs ouverts de couverture.</li> </ul>
<b>Jacou</b>	<b>UC 3-12a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes.</li> </ul>
	<b>UC 3-12b</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes.</li> </ul>
<b>Juvignac</b>	<b>UC 3-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>

Lavérune	<b>UC 3-6a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 3-6b</b>	
	<b>UC 3-6c</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
Le Crès	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).
	<b>UC 3-2b</b>	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).
	<b>UC 3-2c</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
	<b>UC 3-2d</b>	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ; - en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).
	<b>UC 3-2e</b>	Les constructions doivent être implantées : - en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ; - en respectant un recul minimum de 30 mètres par rapport à la RM 65 (route de Jacou).

<b>Montaud</b>	<b>UC 3-10</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UC 3-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montpellier</b>	<b>UC 3-1a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 3-1b</b>	
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UC 3-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.
	<b>UC 3-15</b>	
<b>Pérols</b>	<b>UC 3-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RM66 et à l'avenue Georges Frêche.</li> </ul>
<b>Pignan</b>	<b>UC3-6a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC3-6b</b>	
	<b>UC3-6c</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 3-2a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
	<b>UC 3-2b</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

	<b>UC 3-2c</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Restinclières</b>	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 3-2b</b>	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 3-2c</b>	<p>Les constructions doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'édification de terrasses situées dans le prolongement de la construction ;</li> <li>- aux garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres.</li> </ul>
<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 3-2a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux venelles destinées exclusivement aux piétons et/ou aux cyclistes.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</p>
	<b>UC 3-2b</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>

Saint-Drézéry	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2b	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit de chemins piétonniers ou d'espaces verts publics, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres.
	UC 3-2c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Lorsqu'il s'agit de chemins piétonniers ou d'espaces verts publics, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres.  Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.
Saint Geniès des Mourgues	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saussan	UC 3-4a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-4b	
	UC 3-4c	
Saint Jean de Védas	UC 3-5a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-5b	
Sussargues	UC 3-13a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 3-13b	
Vendargues	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.  Cette disposition ne s'applique pas :  - aux constructions qui peuvent s'adosser à une construction existante située sur le même fond ou sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante ;

	<b>UC 3-2b</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'agrandissement d'une construction implantée différemment ;</li> <li>- aux dispositifs ouverts de couverture qui peuvent être implantés à l'alignement ;</li> </ul> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UC 3-11</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à la RM116 et à la RM185.</li> </ul>

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « dispositions relatives à l'implantation des piscines » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

	<b>UC 3-2</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
<b>Baillargues</b>	<b>UC 3-14</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin ;</li> <li>- dans le cas d'une construction ne créant pas de surface de plancher destinée à l'habitation (type garage, abri voiture, buanderie, abri de jardin, pool-house, pergola...) qui peut être édifiée en limites séparatives, sous réserve que la hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage en cas de toiture avec tuiles ou 3,30 mètres en cas de toiture terrasse et ce, sans création d'ouverture(s) en limites séparatives.</li> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifié par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limites</li> </ul>



		<p>séparatives, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande de demande d'autorisation d'urbanisme ;</p> <p>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifié par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation entre la limite séparative et le recul de 3m, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas les éventuels jours créés seront constitués de châssis non ouvrant et de verre opaque.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
Beaulieu	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</li> </ul>
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</p>
Castelnaule-Lez	UC 3-2	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 4 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés</li> </ul>

<b>Castries</b>	<b>UC 3-2a</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas excéder une longueur de 12 mètres au droit de chacune des limites</li> <li>- si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
	<b>UC 3-2b</b>	<p>Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
	<b>UC 3-2c</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas excéder une longueur de 12 mètres au droit de chacune des limites</li> <li>- si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente, en limite séparative, une hauteur et une longueur inférieures ou égales à celles de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>

Clapiers	UC 3-2	<p>Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant et présente un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui du bâtiment existant ;</li> <li>- lorsque l'unité foncière présente un linéaire sur voies et emprises publiques existantes ou projetées n'excédant pas 15 mètres, à condition que la longueur du bâtiment ou de la partie de bâtiment implantée sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres et que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative, soit au plus égale à 3,50 m ;</li> <li>- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise bâtie maximum de 20 mètres carrés, d'une hauteur maximum de 3,50 mètres mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres ;</li> </ul> <p>A l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble : sur les limites séparatives extérieures à cette opération d'aménagement d'ensemble, seule est autorisée la construction d'annexes, à concurrence d'une par unité foncière sous réserve de ne pas excéder une longueur de 6 mètres cumulée en limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m</p>
	UC 3-9	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres</li> </ul>
Cournonsec	UC 3-5a	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres.</p>
	UC 3-5b	<p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 m<sup>2</sup>.</p>

Cournonterral	UC 3-4a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres</li> </ul>
	UC 3-4b	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	UC 3-4c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m</p>
Fabrègues	UC 3-7a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur les limites séparatives dès lors qu'elles n'excèdent pas une hauteur de 3 mètres et sous réserve que la longueur cumulée des constructions en limites n'excède pas 13 mètres</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 4</math> m</li> </ul>
	UC 3-7b	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
	<b>UC 3-7c</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres</li> </ul>
<b>Grabels</b>	<b>UC 3-2</b>	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'elles peuvent s'adosser à un bâtiment de gabarit égal ou supérieur existant sur le fond voisin ;</li> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation en limite séparative dans la bande secondaire ;</li> <li>- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ;</li> <li>- pour les dispositifs ouverts de couverture.</li> </ul>
<b>Juvignac</b>	<b>UC 3-2</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 4 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.</li> </ul>

Jacou	UC 3-12a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, et une emprise bâtie de 42 mètres carrés ;</li> </ul>
	UC 3-12b	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés</li> </ul>
Lavérune	UC 3-6a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 4</math> mètres</li> </ul>
	UC 3-6b	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 4</math> mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 m<sup>2</sup>.</p>
	UC 3-6c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
Le Crès	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la</li> </ul>

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 4</math> mètres.</p>
	<b>UC 3-2b</b>	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
	<b>UC 3-2c</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres au droit de cette limite séparative ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</li> </ul>
	<b>UC 3-2d</b>	<p>En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.</p> <p>En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m.</p>
	<b>UC 3-2e</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres au droit de cette limite séparative ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</li> </ul>
<b>Montaud</b>	<b>UC 3-10</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent</li> </ul>

		<p>être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</li> </ul>
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UC 3-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limites séparatives</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 4 mètres.</li> </ul>
<b>Montpellier</b>	<b>UC 3-1a</b>	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives dans la bande secondaire ;</li> <li>- pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;</li> <li>- si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul>
	<b>UC 3-1b</b>	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives dans la bande secondaire ;</li> <li>- pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un</li> </ul>



		<p>linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul>
Murviel-lès-Montpellier	UC 3-2	<p>En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'elles peuvent s'adosser à un bâtiment de gabarit égal ou supérieur existant sur le fond voisin ;</li> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation en limite séparative dans la bande secondaire ;</li> <li>- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ;</li> <li>- pour les dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.</li> </ul>
	UC 3-15	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ;</li> <li>- pour les dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.</li> </ul>
Pérols	UC 3-3	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une emprise bâtie de 15 mètres carrés</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensembles des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 15 mètres carrés</li> </ul>
Pignan	UC3-6a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres ;</li> </ul>

		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2 \geq 3$ mètres
	<b>UC3-6b</b>	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	<b>UC3-6c</b>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés</p>
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent être implantées :
	<b>UC 3-2b</b>	- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
	<b>UC 3-2c</b>	- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Restinclières</b>	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	<b>UC 3-2b</b>	<p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <p>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</p>

		<p>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</p>
	<p><b>UC 3-2c</b></p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</li> <li>- à l'édification de terrasses dans le prolongement de la construction ;</li> <li>- aux locaux techniques qui doivent respecter un retrait minimal de 3 mètres.</li> </ul>
<p>Saint-Brès</p>	<p><b>UC 3-2a</b></p>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur, mesurée au droit de la limite séparative, n'excède pas 4 mètres qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions implantées au droit de cette limite séparative ne dépasse pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres. En cas d'implantation d'une telle construction sur deux limites séparatives latérales contigües, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 10 mètres.</li> <li>- aux constructions qui peuvent s'adosser sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe).</li> </ul> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.</p>
	<p><b>UC 3-2b</b></p>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur, mesurée au droit de la limite séparative, n'excède pas 4,50 mètres qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve que la longueur de l'ensemble des constructions implantées au droit de cette limite séparative ne dépasse un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres.</p>

		Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.
Saint-Drézéry	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</li> </ul>
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
	UC 3-2c	<p>Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative.</p>
Saint Geniès des Mourgues	UC 3-2a	Les constructions doivent être implantées en limites séparatives
	UC 3-2b	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés. »</li> </ul>
	UC 3-2c	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p>
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance

		<p>minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit équivalent sur le fond voisin ;</li> <li>- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.</li> </ul>
Saussan	<b>UC 3-4a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3</math> mètres</li> </ul>
	<b>UC 3-4b</b>	<p>En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 3,50</math> mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3,50 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	<b>UC 3-4c</b>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.</p> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3,50 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.</p>
	<b>UC 3-5a</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p>

Saint Jean de Védas		<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une longueur de 10 mètres cumulée sur cette limite, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres, et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 4</math> mètres</li> </ul>
	UC 3-5b	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2 \geq 4</math> mètres</li> </ul>
Sussargues	UC 3-13a	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres au droit de cette limite séparative ;</li> <li>- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.</li> </ul>
	UC 3-13b	<p>Les constructions doivent être implantées en limites séparatives</p>
Vendargues	UC 3-2a	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres au droit de cette limite séparative;</li> <li>- soit sur une limite séparative au plus en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limite séparative, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande de demande d'autorisation d'urbanisme</li> <li>- soit sur une limite séparative au plus lorsque la construction peut être adossée à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</li> </ul>

		<p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.</p>
	<b>UC 3-2b</b>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres et n'excédant pas une longueur de 10 mètres au droit de chacune des limites séparatives ; en cas d'implantation d'une telle construction sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 10 mètres ;</li> <li>- pour les constructions s'adossant à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et présentant un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe)</li> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifiés par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limite séparative, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande de demande d'autorisation d'urbanisme</li> </ul> <p>Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.</p>
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UC 3-11</b>	<p>Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Lorsque la construction est adossée à un bâtiment situé sur le fond voisin celle-ci doit être d'un gabarit sensiblement identique (dans la limite d'un mètre maximum en hauteur).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.</p>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UC 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction
--------------------	---------------	--

		qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
	<b>UC 3-14</b>	Non réglementé
<b>Beaulieu</b>	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 3-2b</b>	
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UC 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 40 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
<b>Castries</b>	<b>UC 3-2a</b>	Non réglementé
	<b>UC 3-2b</b>	
	<b>UC 3-2c</b>	
<b>Clapiers</b>	<b>UC 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 3-9</b>	
<b>Cournonsec</b>	<b>UC 3-5a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 3-5b</b>	
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 3-4a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 3-4b</b>	
	<b>UC 3-4c</b>	Non réglementé
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 3-7a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 3-7b</b>	
	<b>UC 3-7c</b>	Non réglementé
<b>Grabels</b>	<b>UC 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.
<b>Jacou</b>	<b>UC 3-12a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ .
	<b>UC 3-12b</b>	
<b>Juvignac</b>	<b>UC 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction



		qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.
Lavérune	UC 3-6a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-6b	
	UC 3-6c	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres.
Le Crès	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-2b	
	UC 3-2c	
	UC 3-2d	
	UC 3-2e	
Montaud	UC 3-10	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Montferrier-sur-Lez	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
Montpellier	UC 3-1a	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal
	UC 3-1b	
Murviel-lès-Montpellier	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres.
	UC 3-15	
Pérols	UC 3-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Pignan	UC3-6a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC3-6b	

	<b>UC3-6c</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 3-2b</b>	
	<b>UC 3-2c</b>	
<b>Restinclières</b>	<b>UC 3-2a</b>	Non réglementé
	<b>UC 3-2b</b>	
	<b>UC 3-2c</b>	
<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.
	<b>UC 3-2b</b>	
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UC 3-2a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum 4 mètres.
	<b>UC 3-2b</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
	<b>UC 3-2c</b>	
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UC 3-2a</b>	Non réglementé
	<b>UC 3-2b</b>	
	<b>UC 3-2c</b>	
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 3-9</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres
<b>Saussan</b>	<b>UC 3-4a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 3-4b</b>	
	<b>UC 3-4c</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres

Saint Jean de Védas	UC 3-5a	Non réglementé
	UC 3-5b	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 18m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres
Sussargues	UC 3-13a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-13b	
Vendargues	UC 3-2a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 3-2b	Cette disposition ne s'applique pas : - aux remises ou annexes, sous réserve que celles-ci ne dépassent pas 10 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et 4 mètres de hauteur totale ; - aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 3-11	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.



# ZONE UC 4

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Beaulieu</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Castelnaule-Lez</b>	<b>UC 4-3a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 4-3b</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Castries</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Clapiers</b>	<b>UC 4-3a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 4-3b</b>	
<b>Cournonsec</b>	<b>UC 4-5</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 4-4</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

<b>Fabrigues</b>	<b>UC 4-7</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Grabels</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas : - pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ; - pour les dispositifs ouverts de couverture.
<b>Juvignac</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lattes</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montaud</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UC 4-3a</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 4-3b</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 12 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 4-3c</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 4-3d</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montpellier</b>	<b>UC 4-1</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 4-11</b>	Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.
<b>Pignan</b>	<b>UC 4-6</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Restinclières</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 4-9</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UC 4-5</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saussan</b>	<b>UC4-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UC 4-5</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UC 4-10</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Vendargues</b>	<b>UC 4-7</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Baillargues	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés certifié par acte sous seing privé donné à titre définitif pour une implantation en limite séparative, dès lors que le justificatif de l'acte est joint à la demande d'autorisation d'urbanisme. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
Beaulieu	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
Castelnau-le-Lez	UC 4-3a	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
	UC 4-3b	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 8 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés.
Castries	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 10 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives
Clapiers	UC 4-3a	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres



	<b>UC 4-3b</b>	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres
<b>Cournonsec</b>	<b>UC 4-5</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 4-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Fabrègues</b>	<b>UC 4-7</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Grabels</b>	<b>UC 4-3</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ;</li> <li>- pour les dispositifs ouverts de couverture.</li> </ul>
<b>Juvignac</b>	<b>UC 4-3</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 m, sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.</li> </ul>
<b>Lattes</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
<b>Montaud</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4

		mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise au sol de 40 mètres carrés
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UC 4-3a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 6 mètres
	<b>UC 4-3b</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres
	<b>UC 4-3c</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
	<b>UC 4-3d</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés
<b>Montpellier</b>	<b>UC 4-1</b>	<p>En bande principale (= 18 mètres), les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p> <p>En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 3 mètres sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives dans la bande secondaire ;</li> <li>- pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes) ;</li> <li>- si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.</li> </ul>

<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf :
	<b>UC 4-11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carré ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m ;</li> <li>- pour les dispositifs ouverts de couverture d'une hauteur de 2,5 m maximum.</li> </ul>
<b>Pignan</b>	<b>UC 4-6</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
<b>Restinclières</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés
<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses de dépassant pas 0,60m par rapport au terrain naturel qui doivent respecter un recul minimum de 1m par rapport aux limites séparatives.
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés

<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 4-9</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m, sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés ;</li> <li>- pour les annexes d'une hauteur inférieure à 1,60 m.</li> </ul>
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UC 4-5</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Saussan</b>	<b>UC 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 4-5</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UC 4-10</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres cumulée sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 40 mètres carrés
<b>Vendargues</b>	<b>UC 4-7</b>	les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Beaulieu</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UC 4-3a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres sauf pour les annexes de moins de 40m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
	<b>UC 4-3b</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 8 mètres sauf pour les annexes de moins de 40m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres.
<b>Castries</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 10 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses.
<b>Clapiers</b>	<b>UC 4-3a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
	<b>UC 4-3b</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Cournonsec</b>	<b>UC 4-5</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Cournonterral</b>	<b>UC 4-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

<b>Fabrègues</b>	<b>UC 4-7</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Grabels</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
<b>Juvignac</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 3,5 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
<b>Lattes</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Montaud</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UC 4-3a</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 4-3b</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 20 mètres
	<b>UC 4-3c</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 4-3d</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
<b>Montpellier</b>	<b>UC 4-1</b>	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la

	<b>UC 4-11</b>	construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,5 mètres
<b>Pignan</b>	<b>UC 4-6</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3,50 mètres
<b>Restinclières</b>	<b>UC 4-3</b>	Non réglementé
<b>Saint-Brès</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UC 4-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UC 4-9</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m <sup>2</sup> d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UC 4-3</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UC 4-5</b>	Non réglementé
<b>Saussan</b>	<b>UC 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UC 4-5</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UC 4-10</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Vendargues</b>	<b>UC 4-7</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égal à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses





# ZONE UC 7

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Lattes	UC 7-1a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 7-1b	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UC 7-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Pérols	UC 7-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 7-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Lattes	UC 7-1a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf si la construction s'adosse à une construction existante
--------	---------	--

		située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
	<b>UC 7-1b</b>	En bande principale (16 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives. En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres
	<b>UC 7-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres sauf si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin.
<b>Pérols</b>	<b>UC 7-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas : - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une emprise bâtie de 15 mètres carrés ; - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensembles des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 15 mètres carrés.
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UC 7-1</b>	Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres. Lorsque la construction est adossée à un bâtiment situé sur le fond voisin celle-ci doit être d'un gabarit sensiblement identique (dans la limite d'un mètre maximum en hauteur). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

Lattes	UC 7-1a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	UC 7-1b	Non réglementé
	UC 7-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Pérols	UC 7-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Villeneuve-lès-Maguelone	UC 7-1	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.

PROJET

# ZONE UD 2

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 2-4</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montpellier</b>	<b>UD 2-1</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UD 2-7</b>	
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 2-3</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Pérols</b>	<b>UD 2-5</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UD 2-6</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 2-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 2-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Montpellier</b>	<b>UD 2-1</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
	<b>UD 2-7</b>	
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Pérols</b>	<b>UD 2-5</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 1,90 mètres.
	<b>UD 2-6</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L=H$ avec un minimum de 5 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 2-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres. Ces
--------------------	---------------	--

		dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 2-4</b>	Non réglementé
<b>Montpellier</b>	<b>UD 2-1</b>	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
	<b>UD 2-7</b>	
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 2-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres
<b>Pérols</b>	<b>UD 2-5</b>	Non réglementé
	<b>UD 2-6</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 2-2</b>	Non réglementé





# ZONE UD 3

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<p><b>Clapiers</b></p>	<p><b>UD 3-4</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<p><b>Castelnaud-le-Lez</b></p>	<p><b>UD 3-2</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<p><b>Cournonterral</b></p>	<p><b>UD 3-2</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<p><b>Fabrègues</b></p>	<p><b>UD 3-3</b></p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>

<b>Grabels</b>	<b>UD 3-1</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Jacou</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Lattes</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Le Crès</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 18 mètres par rapport à la RM 613 (route de Nîmes).</li> </ul>
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 3-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Montpellier</b>	<b>UD 3-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Pérols</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>

<b>Pignan</b>	<b>UD 3-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 3-1</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
	<b>UD 3-2</b>	
	<b>UD 3-4</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Clapiers</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 3-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la</li> </ul>

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 3-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m</p>
<b>Grabels</b>	<b>UD 3-1</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Jacou</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 m</p>
<b>Lattes</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.</p>
<b>Le Crès</b>	<b>UD 3-4</b>	<p>Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres.</p>
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 3-2</b>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres.</p>
<b>Montpellier</b>	<b>UD 3-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</p>

<b>Pérols</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Pignan</b>	<b>UD 3-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 3-1</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L=H$ avec un minimum de 5 mètres.
	<b>UD 3-2</b>	
	<b>UD 3-4</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UD 3-4</b>	En bande principale (20 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Clapiers</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
-----------------	---------------	---

<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 3-2</b>	Non réglementé
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 3-3</b>	Non réglementé
<b>Grabels</b>	<b>UD 3-1</b>	Non réglementé
<b>Jacou</b>	<b>UD 3-4</b>	Non réglementé
<b>Lattes</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres
<b>Le Crès</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 3-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 5 mètres
<b>Montpellier</b>	<b>UD 3-5</b>	Non réglementé
<b>Pérols</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres
<b>Pignan</b>	<b>UD 3-2</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 3-1</b>	Non réglementé
	<b>UD 3-2</b>	
	<b>UD 3-4</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UD 3-4</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 3-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à 4 mètres

# ZONE UD 4

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Beaulieu</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Castries</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Clapiers</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 4-5</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

<b>Grabels</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Jacou</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Juvignac</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Lattes</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Lavérune</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Le Crès</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Montaud</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>
<b>Montpellier</b>	<b>UD 4-1</b>	



	<b>UD 4-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Pérols</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UD 4-6</b>	Non réglementé
<b>Pignan</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Restinclières</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Saint-Brès</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RN 113 ;</li> <li>- en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'avenue de Nîmes.</li> </ul>

<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UD 4-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 4-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> </ul>
	<b>UD 4-5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Sussargues</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Vendargues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</p>

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Beaulieu</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m</li> </ul>
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Castries</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Clapiers</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 4-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>
<b>Grabels</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> </ul>

		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Jacou</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Juignac</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Lattes</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
<b>Lavérune</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Le Crès</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Montaud</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.
<b>Montpellier</b>	<b>UD 4-1</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale

	<b>UD 4-5</b>	comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Pérols</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
	<b>UD 4-6</b>	Non réglementé
<b>Pignan</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Restinclières</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m
<b>Saint-Brès</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UD 4-5</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 m</p>
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées ;</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 4-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p>
	<b>UD 4-5</b>	<p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Sussargues</b>	<b>UD 4-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Vendargues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 10 mètres.

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Beaulieu</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé

<b>Castelnaud-le-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Castries</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Clapiers</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 4-5</b>	Non réglementé
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Grabels</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Jacou</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Juvignac</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Lattes</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Lavérune</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Le Crès</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Montaud</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
<b>Montpellier</b>	<b>UD 4-1</b>	Non réglementé
	<b>UD 4-5</b>	
<b>Murviel-lès-Montpellier</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Pérols</b>	<b>UD 4-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
	<b>UD 4-6</b>	Non réglementé
<b>Pignan</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Restinclières</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Saint-Brès</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Saint-Drézéry</b>	<b>UD 4-5</b>	Non réglementé

<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Saint Georges d'Orques</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 4-4</b>	Non réglementé
	<b>UD 4-5</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Vendargues</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 4-2</b>	Non réglementé

PROJET



# ZONE UD 5

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Clapiers</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Montpellier</b>	<b>UD 5-1</b>	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;</li> <li>- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>
<b>Pignan</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 5-3</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UD 5-4</b>	

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Clapiers</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 m
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Montpellier</b>	<b>UD 5-1</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Pignan</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 5-3</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres
	<b>UD 5-4</b>	

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
<b>Clapiers</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 5 mètres
<b>Cournonterral</b>	<b>UD 5-2</b>	Non réglementé
<b>Montferrier-sur-Lez</b>	<b>UD 5-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale de 4 mètres
<b>Montpellier</b>	<b>UD 5-1</b>	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.
<b>Pignan</b>	<b>UD 5-2</b>	Non réglementé
<b>Saint Jean de Védas</b>	<b>UD 5-3</b>	Non réglementé
<b>Villeneuve-lès-Maguelone</b>	<b>UD 5-2</b>	Non réglementé
	<b>UD 5-4</b>	

PROJET

# ZONE UD 6

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 6-3</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Castries</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Clapiers</b>	<b>UD 6-4</b>	Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 6-5</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Jacou</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Juvignac</b>	<b>UD 6-4</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

<b>Lattes</b>	<b>UD 6-4</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Lavérune</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent être implantées à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.
<b>Montpellier</b>	<b>UD 6-1</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Pérols</b>	<b>UD 6-3</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	<b>UD 6-5</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
<b>Vendargues</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la
--------------------	---------------	---

		<p>construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 6-3</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres.</p>
<b>Castries</b>	<b>UD 6-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 5 mètres.</p> <p>Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives.</p>
<b>Clapiers</b>	<b>UD 6-4</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 6-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</p> <p>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</p>

<b>Jacou</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Juvignac</b>	<b>UD 6-4</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Lattes</b>	<b>UD 6-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Lavérune</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Montpellier</b>	<b>UD 6-1</b>	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
<b>Pérols</b>	<b>UD 6-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite



		séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UD 6-5</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>
<b>Sussargues</b>	<b>UD 6-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>
<b>Vendargues</b>	<b>UD 6-2</b>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres ;</li> <li>- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à <math>L \geq H/2</math> avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>

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

Les dispositions énoncées ci-après ne s'appliquent pas aux piscines : se référer au chapitre « *dispositions relatives à l'implantation des piscines* » de la présente **partie 2 : dispositions relatives aux implantations**.

<b>Baillargues</b>	<b>UD 6-2</b>	Non réglementé
<b>Castelnau-le-Lez</b>	<b>UD 6-3</b>	Non réglementé
<b>Castries</b>	<b>UD 6-2</b>	Non réglementé
<b>Clapiers</b>	<b>UD 6-4</b>	Non réglementé
<b>Fabrègues</b>	<b>UD 6-5</b>	Non réglementé
<b>Jacou</b>	<b>UD 6-2</b>	Non réglementé
<b>Juvignac</b>	<b>UD 6-4</b>	Non réglementé

<b>Lattes</b>	<b>UD 6-4</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
<b>Lavérune</b>	<b>UD 6-2</b>	Non réglementé
<b>Montpellier</b>	<b>UD 6-1</b>	Non réglementé
<b>Pérols</b>	<b>UD 6-3</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
<b>Prades-le-Lez</b>	<b>UD 6-2</b>	Non réglementé
<b>Saint Geniès des Mourgues</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres
	<b>UD 6-5</b>	
<b>Sussargues</b>	<b>UD 6-2</b>	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
<b>Vendargues</b>	<b>UD 6-2</b>	Non réglementé

# Dispositions relatives à l'implantation des piscines

Communes	Article 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation	Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 7 : Implantation sur une même propriété	Zones	
Baillargues	1,5 m	1,5 m	NR	Toutes zones hors D4 et D6 = voir fin du tableau	
Beaulieu	2 m	2 m	NR		
Castelnau le Lez	1 m	1 m	NR	A2 / A3 / C3	
	1 m	1 m	1 m	C4	
	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 et D6 = voir fin du tableau	
Castries	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 3 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	1,5 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 3 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau	
Clapiers	2 m	2 m	NR		
Cournonsec	2 m	2 m	NR		
Cournonterral	2 m	2 m	NR		
Fabrègues	2 m	1 m	NR		
Grabels	1 m	1 m	1 m		C3 C4
	1 m	1 m	NR		Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Jacou	1 m	1 m	NR	C3	

Jacou	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Juignac	2 m	1 m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Lattes	1 m	1 m	NR	Toutes zones hors D4 = voir fin du tableau
Lavérune	2 m	2 m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Le Crés	2 m	2 m	NR	
Montaud	2 m	2 m	NR	
Montferrier	5m	2 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 5 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60m	NR	C3
	5m	4 m	NR	C4-3a / C4-3b
	5m	2 m	NR	C4-3c / C4-3d
	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Montpellier	5 m	NR	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
Murviel les Montpellier	2 m	2 m	NR	
Pérois	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et H/2 mini 4 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et H/2 mini 4 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	NR	A2
Pérois	2 m	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m et 3 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est supérieure à 0,60 m	NR	A3 / C2 / C3

<b>Pérols</b>	2 m	2 m	NR	Toutes <u>autres</u> zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
<b>Pignan</b>	2 m	2 m	NR	Toutes zones hors D4 / D6 = voir fin du tableau
<b>Prades le Lez</b>	2 m	2 m	NR	
<b>Restinclières</b>	2 m	2 m	NR	
<b>Saint Georges d'Orques</b>	2 m	2 m	NR	
<b>Saint Jean de Védas</b>	2 m	1 m	NR	
<b>Saint-Brès</b>	1 m	1 m	NR	
<b>Saussan</b>	1 m	1 m	NR	
<b>St Drézéry</b>	1 m	1 m	NR	
<b>St Geniès des Mourgues</b>	1 m	1 m	NR	
<b>Sussargues</b>	1 m	1 m	NR	
<b>Vendargues</b>	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m	1 m pour celles dont la hauteur calculée depuis le terrain naturel est inférieure ou égale à 0,60 m	NR	
<b>Villeneuve les Maguelone</b>	2 m	2 m	NR	
<b>Toutes communes</b>	NR	NR	NR	
<b>Toutes communes (Hors Lattes)</b>	NR	NR	NR	D6



Montpellier  
Méditerranée  
Métropole

---

# Montpellier Méditerranée Métropole

---

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)  
CLIMAT

---

Règlement

2/2

PROJET

PROJET

**PARTIE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES  
A LA QUALITE URBAINE,  
ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE  
(ARTICLE 9)**

---

PROJET



PROJET

# **TITRE I : DISPOSITIONS RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR (article 9.1)**

PROJET

**Dans l'ensemble des zones**

Les règles suivantes sont édictées sans préjudice des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des dispositions et principes de conception spécifiques liées aux sites patrimoniaux remarquables, aux abords des monuments historiques, aux sites inscrits et classés.

# BAILLARGUES

## **9.1.1 BA 1**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Aspect général des constructions et installations**

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.

Dans le cas de réhabilitation ou d'aménagement de constructions existante, le principe est de conserver ou de restituer les éléments architecturaux intéressants et de respecter l'identité architecturale du centre ancien.

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### **Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bloc de béton cellulaire ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

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

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

L'ordonnement des façades doit respecter celui des constructions environnantes.

Les couleurs d'enduit seront traitées dans une gamme de teintes claires se rapprochant des diverses couleurs de pierre rencontrées et des enduits anciens préservés. Le recours, de manière ponctuelle et en harmonie avec le reste de la façade, de teintes vives est autorisé.

### **Ouvertures et percements**

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.

Les menuiseries devront être d'aspect similaire au bois. L'encadrement des différentes ouvertures devront être d'aspect minéral afin d'en marquer la présence.

### **Toitures**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux éléments de structures en extensions du bâtiment du type pergolas et vérandas.

La toiture en pente comprise entre 24 % et 33 % doit être recouverte de tuile canal ou similaires, de teintes claires.

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 toitures terrasses, accessibles ou non, sont autorisées.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de la toiture.

#### **➤ Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, d'une hauteur maximum de 2,20m,
- d'un mur bahut, d'une hauteur minimum de 0,80m, enduit et surmonté de ferronneries ou de panneaux rigides accompagnés de plantations.

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.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

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.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 BA 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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.

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

#### **Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bloc de béton cellulaire ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

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

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les couleurs d'enduit des façades seront traitées dans une gamme allant des nuances de blanc ocre à l'ocre clair et jusqu'aux tons pierres

Dans le cas de nouveaux projets, programme de réinvestissement urbain et opération d'ensemble, à l'architecture en partie contemporaine, des nuances de couleurs plus foncées que celles des enduits de façades pourront être autorisées pour différencier les volumes.

### **Ouvertures et percements**

Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que les encadrements d'aspect pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 30 % et 35% doit être recouverte, de tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises.

Les débords de toiture des constructions non jumelées et situées en limite séparative devront obligatoirement comporter des chenaux encaissés.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux éléments de structures en extensions du bâtiment du type pergolas et vérandas.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être conçus et réalisés en harmonie avec le reste de la toiture.

➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

**Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité et avoir une hauteur maximum de 2,20 mètres

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours,
- d'un mur bahut, d'une hauteur minimum de 0,80m, enduit et surmonté de ferronneries ou de panneaux rigides.

Les clôtures implantées en limite séparatives sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours
- d'un mur bahut, d'une hauteur minimum de 0,80 m, enduit et surmonté ferronneries ou de panneaux rigides
- de panneaux rigides, doublés d'une haie végétale

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :



- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 BA 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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.

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

L'ambiance générale du village résidentiel est basée sur la dominante nécessairement marquée de deux principales nuances : le blanc et le vert.

#### **Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, bloc de béton cellulaire ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

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

Les enduits et les peintures sont à traiter en blanc ou assimilés de blanc. Les nuances trop cassées de blanc ne sont pas autorisées.

Dans le cas d'une construction ou d'une partie de construction en pierre apparente, celles-ci devront conserver l'aspect et la couleur des pierres régionale (Castries, Pignan, Vers, ...).

Dans le cas d'éléments de charpente en bols (poteaux, poutres, habillages apparents de façade, etc...) ceux-ci doivent être peints avec une laque s'apparentant à du blanc ou du vert, la teinte bois naturel étant cependant admise.

De même, l'utilisation de la brique peut être admise dans une composition en panneaux, soit dans une teinte similaire à celle des tuiles, soit laquée en blanc.

#### **Ouvertures et percements**

Tous les éléments de menuiseries et de fermetures tels que fenêtres, portes, portes de garage, volets, volets roulants, grilles... doivent être peints avec une laque s'apparentant à du blanc ou du vert, la teinte bois naturel étant cependant admise. Également, l'utilisation de l'aluminium satiné de teinte naturelle et anthracite est admise.

Les portes de garage doivent être traitées en panneaux pleins ne comportant aucune ouverture.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 30 % et 35% doit être recouverte, de tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits pentus et ne doivent pas dépasser 30% de l'ensemble des toitures de la construction.

Une même construction, ou des constructions jumelées, ne peuvent avoir des toitures de pentes différentes. Dans le cas de constructions jumelées cette pente est fixée à 35%.

Des adaptations à cette règle peuvent cependant être admises pour une bonne composition architecturale.

Les couvertures doivent être constituées par des pans de toiture de forme simple, sans morcellement excessif. En cas de décrochement, le ressaut vertical ne peut être inférieur à 1 mètre.

Les chenaux encaissés, les couvertures à 4 pentes, les saillies de type tourelle ou pigeonnier, sont interdits.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés dans l'ensemble de chaque construction.

Les débords des toits, tant en rives dégoût que sur tous les pignons visibles, doivent être au minimum de 30 centimètres et traités avec une rive peinte de couleur s'apparentant à du vert ou du blanc.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être conçus et réalisés en harmonie avec le reste de la toiture.

#### ➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

En bordure des voies du lotissement – des espaces libres – des parkings privatif, les clôtures seront constituées par une simple haie végétale d'une hauteur maximum de 2,00 mètres obligatoirement plantée à 0,50 m en retrait de la limite des lots.

En bordure du terrain de golf, une clôture obligatoire sera mise en place par l'acquéreur sur la limite du lot et constituée par un grillage rilsanisé vert d'une hauteur maximum de 1,20 m. Celui-ci sera doublé coté intérieur au lot par une haie végétale d'une hauteur maximum de 1,20 mètres plantée à 0,50 m de la limite.

Sur les limites entre lots, les clôtures seront constituées :

- soit par un grillage rilsanisé vert de 1,80 mètre de haut maximum posé en limite de lot, chaque propriétaire étant tenu de planter dans son lot à 0,50 m de la clôture une haie végétale ne pouvant dépasser une hauteur maximum de 2,00 mètres,
- soit par une simple haie végétale plantée sur la limite des lots après accord entre propriétaires de lots contigus et ne dépassant pas 2,00 m.

En aucun cas les clôtures ne peuvent gêner l'écoulement des eaux de ruissellement d'un fond servant.

Les portails ou portillons d'une hauteur supérieure à 1.80 mètres ne sont pas autorisés de même que ceux situées en limite latérales de parcelles limitrophe avec des espaces communs.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.4 BA 4**

Non règlementé.

PROJET

PROJET

# BEAULIEU

## 9.1.1 BE 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

En cas d'extension ou de construction neuve, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

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

## **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors...).

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

L'utilisation du bois, du béton architectural, de l'acier et de la pierre en façades est autorisée dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Toutes les autres façades seront enduites. La finition des enduits sera lissée. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

L'enduit à la chaux est obligatoire. La chaux ne pouvant être appliquée sur du ciment, il est imposé d'utiliser une peinture minérale au silicate.

D'une manière générale, les constructions en maçonnerie de moellons dont les ouvertures possèdent des encadrements de pierre de taille en relief par rapport au nu extérieur de la maçonnerie devront être enduites.

Les chenaux et descentes d'eau pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle). La partie basse appelée dauphin sera en fonte. Les éléments en PVC sont interdits. Les descentes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade. Elles seront situées en limite de propriétés mitoyennes et dégageront la façade, et devront être uniformes sur l'ensemble du bâtiment.

## **Ouvertures et percements**

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Lorsque celle-ci possède plus d'un percement par étage, ceux-ci sont alors organisés par travées. La taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage.

Dans le cas où la nouvelle construction possède une longueur de façade supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les soubassements doivent être conservés ou restaurés dans la même teinte et matériau que la façade.

Marches et seuils : Seuls seront acceptés les emmarchements réalisés par une dalle de pierre ou dalle en ciment lissé, aux dimensions de la marche. Ces emmarchements ne seront en aucun cas carrelés.

Les fenêtres seront rectangulaires avec une proportion allant de 1 largeur pour 2 hauteurs en rez-de-chaussée ou au 1er étage, à 1 largeur pour 1,5 hauteur dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur des fenêtres diminue régulièrement à chaque niveau.

Les fenêtres, au moins à l'étage, seront à carreaux.

Un œil-de-bœuf ponctuel en façade est autorisé.

Pour la création de nouveaux percements : hormis les règles énoncées ci-dessous, ils devront en plus respecter l'ordonnancement général de la façade c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la forme des percements existants.

Pour les percements en rez-de-chaussée : ils devront respecter l'ordonnancement général de la façade qu'il s'agisse d'une porte d'entrée, d'une porte cochère, de garage, d'une boutique ou une baie vitrée, c'est-à-dire que l'axe du percement en rez-de-chaussée correspondra à l'axe des percements des autres étages. Parfois, une porte cochère correspondra à l'étage à deux fenêtres.

Les menuiseries seront en bois (peintes et vernies) ou en aluminium, selon la palette de couleurs définie.

Les menuiseries PVC ou aluminium sont autorisées dans la palette de couleurs définies au 9.1.4

Les menuiseries seront à petit bois et grands carreaux. Les fenêtres à petits carreaux sont réservées aux immeubles du XVIIIe siècle.

Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Dans le cas contraire, la nouvelle porte sera en accord avec le style ou l'époque de construction de l'immeuble.

Les portes en bois noble seront vernies et cirées, les portes en bois blanc seront peintes, les portes « industrielles » existantes non destinées à être remplacées seront peintes et non lazurées.

Les volets roulants sont interdits.

Lorsqu'une fenêtre doit recevoir de nouveaux volets, ceux-ci seront choisis dans l'une des catégories suivantes :

- Volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements ouvragés. Ces volets peuvent être à lames parallèles ou à persiennes.
- Volets rabattables en façade : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements simples, non ouvragés avec feuillure. Ces volets peuvent être à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine ou à persiennes.

Les volets en « Z » sont interdits, de même que les joints présentant des rainures en quart de rond appelées « mouchettes », caractéristique des menuiseries industrielles. Seule la pose de stores en bois tissé pourra être acceptée, à l'exclusion de toute autre. Ceux-ci se roulent sous le linteau de fenêtre, le store roulé étant dissimulé derrière une planche en bois appelée « lambrequin ».

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé.

Les grilles anciennes seront restaurées, les grilles à créer seront en fer plein de section ronde ou carrée, ces derniers posés sur l'angle selon leur diagonale. Les nouvelles grilles seront intégrées dans l'encadrement.

Les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés, ils seront en outre recouverts d'une peinture protectrice.

Enfin, comme pour les grilles, l'ensemble des barres composant ces garde-corps sera situé dans le même plan.

Les châteaux et descentes d'eau seront en zinc, la partie basse appelée dauphin sera en fonte. Les éléments en PVC sont interdits.

Le parcours des descentes d'eau devra être vertical, à l'exclusion de tout coude dévoiement dans le plan de la façade.

Elles seront situées en limite de propriétés mitoyennes et dégageront la façade.

A l'occasion de travaux, il pourra être exigé qu'un balcon moderne existant soit mis en conformité avec le présent règlement, notamment par le traitement de son profil avec des moulurations.



La création d'un nouveau balcon est interdite lorsqu'il perturbe l'ordonnement d'une façade. Il devra donc respecter sa trame, le débordement du balcon de part et d'autre de l'ouverture sera identique. Enfin, il ne pourra relier des ouvertures et traverser des trumeaux que si ces ouvertures sont de mêmes caractéristiques.

D'une manière générale, la création d'un nouveau balcon sur une façade qui en comporte déjà est strictement interdite afin d'éviter que se côtoient des balcons de type différent.

### **Palette de couleurs**

#### ➤ **Enduits**

Les teintes à retenir pour les enduits seront choisies par référence expresse à une palette de couleurs présentant un choix de coloris divers : ton pierre de Pignan, ocre jaune, grège, terre de Siègne brûlée...

#### ➤ **Badigeons**

Les badigeons sont la seule richesse de nombreuses constructions. On veillera donc à leur qualité et à la recherche des motifs. Les éléments de décors peints existants sur l'ancienne façade seront repris dans la façade réenduite. Celles dépourvues de ces éléments pourront reprendre des modèles visibles dans le Centre ancien.

En effet, autrefois les façades uniformément enduites n'existaient pas, il y avait toujours un « décor » peint. Celui-ci consistait au minimum en un encadrement de la façade ainsi que des ouvertures et en un bandeau soulignant le toit.

Pour les façades restaurées il y a quelques années et présentant un enduit uniforme ; il est souhaitable de procéder au minimum à la réalisation de bandes peintes d'encadrement.

Le badigeon est la dernière couche passée au pinceau ou à la brosse, la couleur de fond est donc celle de l'enduit. Toutefois, celui-ci permet de réaliser des décorations et modénatures feintes. Celles-ci pourront être des chaînages, chaînages harpés, bandeaux, encadrements de fenêtres, faux joints... D'une manière générale ces décorations sont plus claires que l'enduit lui-même et sont blanches lorsque l'enduit est très coloré. Il est possible également de faire ressortir ces fausses modénatures en réalisant une fausse ombre portée.

#### ➤ **Ferronneries :**

En fer ou en fonte : vert foncé, brun rouille, noir, rouge.

Les couleurs des grilles anti-effractions seront soit dans la même teinte que les garde-corps.

Les peintures, si leur couleur est différente de la menuiserie, seront noires ou de la même couleur que les menuiseries.

#### ➤ **Menuiseries :**

Les portes anciennes peintes, les portes anciennes dont la surface est abîmée, les portes en bois blanc et les portes modernes type industriel existantes seront peintes.

Les couleurs seront assorties à celles des volets (sauf dans le cas où celle-ci est teintée ou vernie, les volets étant impérativement peints) :

- Vert amande – Verts pastels
- Bleus pastels – bleu gris
- Rouge foncé – Rouge acajou
- Gris de Montpellier - Gris perle
- Aspect bois - marron

Le blanc est interdit pour toute sorte de menuiserie.

## **Toitures**

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.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement anciens ou existants qui caractérisent la zone. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 20 % et 35%.

Les couvertures seront en tuiles canal de terre cuite. Lors des restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées, les tuiles neuves seront ensuite placées en « courant » tandis que les tuiles anciennes seront réemployées comme « couvert ».

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées.

Les débords de toit pourront être :

- En pierre ou corniche : ces débords en pierre seront conservés et restaurés, les chéneaux encaissés seront conservés ou restitués s'ils existaient.
- En tuiles ou génoise et débords de chevrons : ils seront également conservés et restaurés.

Dans tous les cas, les débords de toit ayant plus qu'une simple fonction décorative devront faire goutte d'eau.

Le faîtage sera réalisé en tuiles canal.

Les rives seront réalisées par une double chaîne de tuiles.

Les solins pourront être réalisés uniquement de deux façons :

- Maçonné ;
- En zinc.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. Les tuiles rouges ou marrons foncés type tuiles industrielles, les tuiles mécaniques (sauf dans le cas d'une construction déjà couverte par ce procédé), les tuiles composées (tuile comprenant une partie ronde et une plate), sont interdites. En aucun cas, les plaques dites de « sous-toiture » (éternit, flexoutuile, panoutuile) ne seront visibles, elles seront autorisées à condition de recevoir au moins en couvert des tuiles canal ou en panachage avec celles-ci, des tuiles vieillies artificiellement sans effet grossier.

Les toitures terrasses accessibles peuvent être admises partiellement, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

## **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

➤ **Dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

## Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Les clôtures seront enduites à la chaux. La couleur de l'enduit sera en accord avec les clôtures environnantes, le blanc étant exclu. Un soin particulier sera porté aux couronnements des clôtures, d'épaisseur minimale de 20 centimètres.

Les grilles et portails d'entrée seront métalliques, la partie inférieure en tôle et supérieure en barreaudage.

Tout couvrement par tuile est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres pour les clôtures ferronnées et 2 mètres pour les autres types (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive. La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur. La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits seront interdits.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées

de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 BE 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

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

### **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

L'utilisation du bois, du béton architectural, de l'acier et de la pierre en façades est autorisée dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

### **Toitures**

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.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 20% de 35%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Seront notamment admis s'ils sont en harmonie avec le paysage urbain environnant :

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non ;
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin traité mat.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

A l'exception, proche du centre historique, des murs bahut surmontés de grilles en ferronnerie simple dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,40 mètres avec un rapport de 1/3 pour le mur et 2/3 pour les grilles en ferronnerie.

Les clôtures existantes en pierre sèche en bordure du domaine public devront être conservées et restaurées ou reprises à l'identique.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage à claire-voie ;
- Soit d'un mur maçonné. Dans ce cas, le mur ne devra pas dépasser 1,20 mètres et il sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes ;
- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur de 0,80 mètre) enduit, surmonté d'un grillage à claire-voie, accompagné de plantations. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale constituée d'essences variées et adaptées au climat local.

Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

**9.1.3 BE 3**

Non réglementé.

PROJET

# CASTELNAU-LE-LEZ

## 9.1.1 CA 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

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).

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

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.

### Façades

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels. Les pignons doivent être traités dans la première phase de travaux (en même temps que le ravalement des façades principales) ;

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservé et restauré ou repris à l'identique : menuiseries, modénatures - profils de moulures - certaines ferronneries... Les éléments modernes défigurant la façade tels que nouveaux percements, balcons, grilles métalliques, enseignes non conformes et climatiseurs devront être ôtés ou intégrés suivant le cas.

La reprise au ciment CPJ des modénatures est interdite. La création de nouvelles modénatures faussement anciennes, telles que arches, fenêtres en plein cintre, balustres, est également interdite.

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellon de pierre ou fausse pierre de taille. Les matériaux incompatibles avec la tradition locale tels que briques, pans de bois, lauzes, ardoises sont également interdits.

Les enduits au ciment ainsi que les enduits industriels à base de chaux sont interdits, car non compatibles avec la maçonnerie en pierre.

Les enduits au ciment ainsi que ceux à la chaux artificielle sont interdits.



Les teintes à retenir pour les enduits seront choisies par référence expresse à une palette de couleurs présentant un choix de coloris divers : ton pierre de Pignan.

Le choix des teintes sera soumis à l'avis de l'architecte consultant.

Les teintes des enduits traditionnels sont induites par le choix des sables utilisés.

Enduits existants à conserver :

- La chaux ne pouvant être appliquée sur du ciment, il est fortement conseillé d'utiliser une peinture minérale au silicate. L'emploi de peinture à base de résine ou d'enduit plastique est strictement interdit.
- Dans le cas d'un ancien enduit à la chaux dont l'adhérence au support est encore bonne, le nouveau badigeon sera réalisé à la chaux grasse. Tous enduits à effet décoratif artificiel, coups de truelle, stries, mottages, application de dalles de pierre, appelés souvent « enduits rustiques » devront être systématiquement décrouvés.

Il existe 6 possibilités :

1 - Constructions en maçonnerie de moellons n'ayant jamais reçu d'enduit, petites constructions utilisées comme remises : si elles conservent leur affectation actuelle, elles seront rejointoyées ou recevront un enduit à pierre vue (enduit beurré). Si elles sont transformées en logement, elles recevront un enduit lissé et un badigeon, l'enduit étant la première caractéristique de l'habitation, la distinguant des autres constructions.

2 - Constructions en maçonnerie de moellons à parement irrégulier (pierre tout venant) : elles seront systématiquement réenduites.

3 - Constructions en maçonnerie de moellons, sans modénature apparente, dont la pierre offre des faces suffisamment redressées : si la construction date de l'époque médiévale au XVIIe siècle, elle pourra recevoir un enduit beurré, à condition que la plus grande partie de la façade présente ce type de parement dressé ; dans le cas contraire, l'enduit lissé sera préféré. Si la construction est d'époque postérieure, elle recevra un enduit lissé.

4 - Constructions en maçonnerie de moellons à riche modénature (cas de constructions du XIXe siècle) : elles seront systématiquement enduites, l'enduit devant être obligatoirement dans des teintes « pierre ».

5 - Constructions en pierre de taille martelée dès l'origine afin de recevoir un enduit : elles seront également réenduites.

6 - Constructions en pierre de taille : le parement appareillé sera rejointoyé, les joints réalisés étant à « fleur de pierre » et de teinte identique à la pierre, qui est laissée apparente (nettoyage par micro-gommage + patine d'harmonisation transparente).

Les enduits à la chaux seront réalisés en trois étapes :

- Le gobetis ou couche d'accrochage ;
- Corps d'enduit ou renformis.

Les finitions seront talochés fin, à la tyrolienne, soit par l'application d'un badigeon décoratif à la chaux grasse. Cette option est à retenir dans le cas d'une construction sans riche modénature car le badigeon pourra faire appel à la créativité : faux chaînages harpés, encadrements peints, appareils feints, trompe l'œil ...

Les enduits préformulés à base de chaux incluant des adjuvants de ciment (enduits industriels), même en faible quantité, sont interdits car incompatibles avec les pierres de constructions des immeubles du centre ancien. Les enduits seront uniquement composés de chaux naturelle et de sable, mélangés sur site.

Les balcons réalisés durant le XXe siècle pourront être conservés sous réserve qu'ils ne défigurent pas la façade, dans tous les cas, lors d'une restauration, ils devront être retraités afin de les intégrer. La création de nouveaux balcons est soumise à autorisation.

A l'occasion de travaux, il pourra être exigé qu'un balcon moderne existant soit mis en conformité avec le présent règlement, notamment par le traitement de son profil avec des moulurations.

La création d'un nouveau balcon est interdite lorsqu'il perturbe l'ordonnement d'une façade. Il devra donc respecter sa trame, le débordement du balcon de part et d'autre de l'ouverture sera identique. Enfin, il ne pourra relier des ouvertures et traverser des trumeaux que si ces ouvertures sont de mêmes caractéristiques.

Le balcon à créer présentera un débord inférieur à 30 cm : le balcon sera réalisé en béton armé, le profil de la dalle sera mouluré.

D'une manière générale, la création d'un nouveau balcon sur une façade qui en comporte déjà est strictement interdite afin d'éviter que se côtoient des balcons de type différent.

Les soubassements des façades réalisés au ciment devront impérativement être supprimés et remplacés par un soubassement perspirant (chaux et pouzzolane, ou mortier pierre). Le soubassement appelé « enduit sacrificiel » permet d'extraire les remontées par capillarité dès le pied de façade pour éviter la migration de l'humidité dans la maçonnerie en pierre.

Seuls seront acceptés les emmarchements réalisés par une dalle de pierre (6 cm d'épaisseur minimum et 80 cm de longueur minimum) ou dalle en ciment lissé, aux dimensions de la marche. Ces emmarchements ne seront en aucun cas carrelés.

Tous éléments de ferronnerie en aluminium (garde-corps, grille anti-effraction ...) sont interdits.

Tout élément de ferronnerie ou de serrurerie ancien sera maintenu en place ou réemployé. Ces éléments tels que : heurtoirs de porte, poulies, serrures, pentures de qualité.

Les grilles anti-effraction anciennes seront conservées et restaurées, les grilles à créer seront en fer plein de section ronde ou carrée.

Les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés, ils seront recouverts d'une peinture protectrice.

Enfin, comme pour les grilles, l'ensemble des barres composant ces garde-corps sera situé dans le même plan (les barreaudages galbés sont proscrits).

Les ferronneries seront en fer ou en fonte : vert foncé, brun rouille, noir, rouge.

Les couleurs des grilles anti-effraction seront dans la même teinte que les garde-corps.

Les châteaux et descentes d'eau seront en zinc, la partie basse appelée dauphin sera en fonte d'une hauteur de deux mètres minimum. Les dauphins seront peints de la même couleur que la façade. Les éléments en PVC sont interdits.

Le parcours des descentes d'eau devra être vertical, à l'exclusion de tout coude dévoiement dans le plan de la façade. Elles seront situées en limite de propriétés mitoyennes et dégageront la façade.

### **Ouvertures et percements**

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.

Les fenêtres sont rectangulaires avec une proportion allant de 1 pour 2 en rez- de -chaussée ou au 1er étage, à 1 pour 1,5 dans les étages supérieurs en sachant que la hauteur des fenêtres diminue régulièrement à chaque niveau.

- Les nouveaux percements devront en plus respecter l'ordonnement général de la façade c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la forme des percements existants.

Les percements en rez-de-chaussée devront respecter l'ordonnement général de la façade qu'il s'agisse d'une porte d'entrée, d'une porte cochère, de garage ou d'une boutique, c'est-à-dire que l'axe du percement en rez-de-chaussée correspondra à l'axe des percements des autres étages.

Si l'on excepte les remises, toutes les constructions du centre ancien disposent d'ouvertures avec des encadrements. Aussi, il convient de restaurer les encadrements existants, de restituer ceux qui auront été mutilés et d'en doter les percements qui en sont dépourvus.

Plusieurs cas peuvent se présenter :

- Encadrements ouvragés en pierre : se référer au paragraphe « Traitement de la pierre ».
- Encadrements simples en pierre : idem
- Encadrements à créer : suivant l'édifice, ils seront réalisés en éléments massifs en pierre ou en plaque 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.

Il est également possible de créer cet encadrement en le coffrant lors de la réalisation de la reprise en sous-œuvre ou par une surépaisseur d'enduit. Dans ce cas la teinte de l'enduit d'encadrement sera différente du reste de la façade. Enfin, la solution la plus simple consiste à marquer l'encadrement lors de la réalisation du badigeon par une simple bande blanche ou crème soulignée par un filet bleu, brun ou pourpre.

D'une manière générale, l'encadrement qu'il soit en relief ou simplement peint aura une largeur de 20 cm. Dans le cas d'une fenêtre de petite dimension, cette largeur pourra être réduite à 15 cm. Dans le cas d'une création sur un immeuble existant, la largeur de l'encadrement à créer sera copiée sur ceux existant. Enfin, comme pour les emmarchements, en aucun cas les appuis de fenêtres ne pourront être recouverts de carrelages, plaques de terre cuite ou pierres collées.

- Les badigeons sont la seule richesse de nombreuses constructions. On veillera donc à leur qualité et à la recherche des motifs. Les éléments de décors peints existants sur l'ancienne façade seront repris dans la façade réenduite. Celles dépourvues de ces éléments pourront reprendre des modèles visibles dans le Centre ancien.

En effet, autrefois les façades uniformément enduites n'existaient pas, il y avait toujours un « décor » peint. Celui-ci consistait au minimum en un encadrement de la façade ainsi que des ouvertures et en un bandeau soulignant le toit.

Le badigeon est la dernière couche passée au pinceau ou à la brosse, la couleur de fond est donc celle de l'enduit. Toutefois, celui-ci permet de réaliser des décorations et modénatures feintes. Celles-ci pourront être des chaînages, chaînages harpés, bandeaux, encadrements de fenêtres, faux joints... D'une manière générale ces décorations sont plus claires que l'enduit lui-même.

Pour les immeubles restaurés, les menuiseries PVC, en matériaux synthétique ou métallique sont interdites (les volets métalliques repliables en tableau existants pourront être conservés). Dans tous les cas, c'est la menuiserie bois qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse, tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but étant interdits. Pour les portes d'entrées, les menuiseries « industrielles » standard sont interdites, tout comme les portes de garages métalliques, en lattes de bois ou « roulantes », les portes sectionnelles : il s'agira toujours d'éléments en bois massif (à lames larges verticales et à joints vifs) à deux ou quatre panneaux (sauf impossibilité pour manque de place).

Toutes les menuiseries seront réalisées en bois et obligatoirement peintes.

Les menuiseries seront à petits bois et grands carreaux, à deux vantaux et ouvrantes à la Française.

- Les portes anciennes seront conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet. Dans le cas contraire, la nouvelle porte sera en accord avec le style ou l'époque de construction de l'immeuble, pour cela le menuisier s'inspirera de portes en place sur les immeubles voisins de la même époque. Les portes en bois noble seront vernies et cirées, les portes en bois blanc seront peintes, les portes « industrielles » existantes non destinées à être remplacées seront peintes.

Les volets roulants sont interdits.

Lorsqu'une fenêtre doit recevoir de nouveaux volets, ceux-ci seront obligatoirement en bois à lames larges, choisis dans l'une des catégories suivantes :

- volets repliables en tableau dans l'épaisseur du mur : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements ouvragés. Ces volets peuvent être à lames parallèles ou à persiennes ;

- volets rabattables en façade : lorsque l'immeuble dispose d'encadrements simples, non ouvragés avec feuillure. Ces volets peuvent être à lames parallèles, à ais contrariés, à capucine ou à persiennes.

Les volets en « Z » sont interdits, de même que les joints présentant des rainures en quart de rond appelées « mouchettes », caractéristique des menuiseries industrielles. Seule la pose de stores en bois tissé pourra être acceptée, à l'exclusion de toute autre. Ceux-ci se roulent sous le linteau de fenêtre, le store roulé étant dissimulé derrière une planche en bois appelée « lambrequin ».

### **Palette de couleurs**

#### ➤ **Menuiseries :**

Les portes anciennes peintes, les portes anciennes dont la surface est abîmée, les portes en bois blanc et les portes modernes type industriel existantes seront peintes. Les couleurs seront assorties à celles des volets (sauf dans le cas où celle-ci est teintée ou vernie, les volets étant impérativement peints):

- Vert amande – Verts pastels
- Bleus pastels – bleu gris
- Rouge foncé – Rouge acajou

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 28 % et 35 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal de terre cuite. Lors des restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées, les tuiles neuves seront ensuite placées en « courant » tandis que les tuiles anciennes seront réemployées comme « couvert ».

Les tuiles rouges ou marrons foncés type tuiles industrielles, les tuiles mécaniques (sauf dans le cas d'une construction déjà couverte par ce procédé), les tuiles composées (tuile comprenant une partie ronde et une plate), sont interdites. En aucun cas, les plaques dites de « sous-toiture » (éternit, flexoutuile, panoutuile) ne seront visibles, elles seront autorisées à condition de recevoir au moins en couvert des tuiles canal de réemploi ou en panachage avec celles-ci, des tuiles vieilles artificiellement sans effet grossier.

Les débords en pierre seront conservés et restaurés, les châteaux encaissés seront conservés ou restitués s'ils existaient.

Les débords de toit en tuiles ou génoise et débords de chevrons : ils seront également conservés et restaurés.

Dans tous les cas, les débords de toit ayant plus qu'une simple fonction décorative, ils devront faire goutte d'eau, c'est-à-dire qu'ils empêcheront l'eau de ruisseler sur la façade.

Le faîtage sera réalisé en tuiles canal, chaque tuile sera posée de telle sorte qu'elle recouvre en partie la suivante. En aucun cas des embarrures seront réalisées, c'est-à-dire que le joint vif entre deux tuiles ne pourra être recouvert de mortier.

Les rives seront réalisées par une double chaîne de tuiles, la tuile inférieure débordant légèrement sur le mur pignon et formant larmier. En aucun cas, cette tuile inférieure ne pourra être remplacée par une rangée de pare-feuilles ou de briques creuses de faible épaisseur.

Pour les solins, l'emploi en apparent des matériaux tels que baguettes d'aluminium, feutre bitumé ou feuille d'aluminium appelé « calendrite » est interdit.

Les solins pourront être réalisés de diverses façons :

- maçonné : la dernière tuile de couvert est prise dans la maçonnerie du pignon, l'enduit venant la recouvrir partiellement. Autre méthode, la tuile de couvert est scellée dans l'enduit, un bourrelet de mortier lissé venant la recouvrir en partie ;
- en zinc : sur des constructions du XIXe siècle copiant l'architecture dite « bourgeoise ».

Les toitures terrasses accessibles peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de toiture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.

La mise en place de lucarne est soumise à autorisation. Leur nombre sera limité et elles seront de préférence implantées dans l'axe des baies du dernier niveau de la façade. Elles seront d'une dimension inférieure à 1 m2, leur longueur sera disposée dans le sens de la pente (les fenêtres de toit seront dans le même plan que la toiture).

Les souches de cheminée devront être obligatoirement maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

### **Edicules techniques**

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 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. Les unités de climatisation seront dissimulées derrière les devantures commerciales par une grille à ventelles. Pour les logements, il sera privilégié les climatisations sans unité extérieure.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

A l'occasion de travaux, les conduites en amiante-ciment ou en métal seront supprimées.

Aucun nouveau conduit en façade ne sera accepté.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre dont le volet sera métallique ou en bois mais jamais en plastique.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

#### **➤ Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

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, le blanc étant exclu.

Les clôtures seront enduites à la chaux. Un soin particulier sera porté aux couronnements des clôtures, ainsi ils pourront être constitués par un glacis demi-rond maçonné à la chaux ou des pierres cubiques appareillées d'épaisseur minimale 20 cm. Les grilles et portails d'entrée seront métalliques, la partie inférieure en tôle et supérieure en barreaudage vertical.

Tout couvrement par tuile est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à partir du niveau de la voie.

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive.

La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel de ce mur.

La finition de ce mur sera soignée, le béton brut de décoffrage ou les agglos de ciment non enduits sont interdits.

#### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

##### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

##### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 CA 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. Elles pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

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.

### **Façades**

Le dernier niveau des bâtiments peut être traité en attique dans la mesure où ce dernier se pose telle une variation de la modénature et non une rupture brutale de matériaux de la façade.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

### **Toitures**

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes. Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural sont autorisées.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Toutefois, des dérogations à cette règle sont autorisées :

- pour les murs anciens (en pierres), la reconstruction à l'identique est autorisée ;
- lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.



Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 CA 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonier...).

#### **Façades**

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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

#### **Toitures**

La toiture en pente comprise entre 20 % et 35 % doit être recouverte de tuiles rondes de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural sont autorisées.

#### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.4 CA 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...).

#### **Façades**

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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

#### **Toitures**

Les toitures à 2 pentes ou mono-pentes seront privilégiées. Le recours aux toitures à 3 ou 4 pentes est proscrit.

Dans le cas de l'utilisation des installations photovoltaïques et solaires thermiques sur des constructions recouvertes de toitures en pente celle-ci devra être calibrée afin d'optimiser ces installations

- Pour les logements individuels : les toitures terrasses sont également admises sans toutefois dépasser les 50% de l'emprise totale de la toiture.
- Pour les logements collectifs : les toitures terrasses sont admises

#### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre mesuré à partir du niveau de la voie pour la clôture donnant sur la voie publique ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Elles pourront être pleines ou ajourées.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.5 CA 5**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

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.

## **Façades**

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

## **Toitures**

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.

Au titre des toitures, seront notamment admis :

- Les toitures en tuiles rondes, de teintes claires ;
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non ;
- Les toitures en zinc ou cuivre ;
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

## **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

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.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

**9.1.6 CA 6**

Non règlementé.

PROJET

# CASTRIES

## 9.1.1 CS 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

#### ➤ **Restauration des bâtiments anciens**

Les édifices anciens (avant 1950) sont caractérisés par l'emploi des matériaux traditionnels : la pierre, la chaux, les sables, le bois, la tuile, le zinc... Les projets de réhabilitation utiliseront de préférence ces matériaux ou assimilables.

Les éléments en pierres appareillées, encadrements de baies, marches notamment, seront conservés et restaurés avec les mêmes matériaux que ceux qui ont servi à leur construction.

Les éléments défigurant la façade tels que percements disproportionnés, balcons, grilles, fils inutiles, descentes d'eaux usées, coffres extérieurs de rideaux roulants, climatiseurs... seront systématiquement supprimés, déplacés ou masqués lorsque leur implantation les laisserait visibles en façade ou en toiture.

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).

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

#### ➤ **Constructions neuves**

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 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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

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

### Façades

#### ➤ **Restauration des bâtiments anciens**

La conception architecturale initiale sera privilégiée dans le choix de la recomposition de la façade, pour préserver un patrimoine historique sans le dénaturer. Éventuellement, avec accord du Service Départemental de



l'Architecture, en cas de réhabilitation importante de qualité, on pourra privilégier la période la plus intéressante (dans le cas de façades totalement recomposées au XIX<sup>ème</sup> siècle par exemple).

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. Le rythme des percements sur les façades voisines est aussi important pour l'harmonie générale de l'ensemble urbain. Tous ces éléments doivent être pris en compte dans la composition de la façade notamment en cas de nouveaux percements.

La dénaturation de façades anciennes notamment par l'introduction de faux éléments anciens n'est pas autorisée. La réouverture d'anciennes baies bouchées, datant de l'époque de construction, est autorisée à la condition que cette époque de construction soit la plus marquante et la plus cohérente sur la façade existante.

Le traitement des nouvelles ouvertures sera similaire à celui des baies existantes, en particulier encadrement de baie. La taille des nouvelles baies est déterminée par les alignements et symétries et non comme bien souvent par les dimensions de menuiseries standardisées. En étages, les nouvelles fenêtres reprendront la forme des fenêtres de l'étage.

Les éléments défigurant la façade tels que percements disproportionnés, balcons, appuis de baies en débords, grilles, fils inutiles, descentes d'eaux usées, coffres extérieurs de rideaux roulants, climatiseurs... devront être ôtés ou intégrés suivant le cas. Les fils seront reposés en suivant les éléments de composition de la façade. Les fils ne seront pas fixés sur les parties moulurées des balcons ou encadrements ; ils seront posés de préférence sur les balcons.

Sur les bâtiments anciens, les enduits récents (après 1950) avec effets décoratifs type coup de truelle, stries, écrasement... souvent appelés « enduits rustiques » devront être décroûtés, de même les enduits plastiques.

- Ravalement :
- Dans le cadre d'un ravalement partiel :

Dans le cas d'un enduit à la chaux on utilisera de préférence pour le ravalement des badigeons de chaux aérienne naturelle colorés par des colorants minéraux ocres ou terres ou des peintures silicates

Dans le cas d'un enduit au ciment on utilisera uniquement une peinture minérale au silicate (moins de 5% d'organique).

- Dans le cadre d'un ravalement complet :

Les parements taillés et finement appareillés avec joints rectilignes devront rester apparents. Les moellons grossièrement équarris devront être enduits.

Les façades devront être enduites ou réenduites, dans le cas où elles sont décroûtées.

Exception sera faite pour les bâtiments agricoles et les remises gardant cette fonction et pour quelques bâtiments anciens (avant le XVIII<sup>ème</sup> siècle) avec encadrements de baies au nu du mur extérieur, dont le parement, en pierres non taillées, a été conçu à l'origine pour rester apparent. Pour des raisons de cohérence historique, ces façades pourront rester en pierres apparentes, après accord du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les pierres abîmées seront réparées avec un mortier pierre ou si la détérioration est trop importante, remplacées en recherche par des pierres similaires. Les moulures fragiles seront reminéralisées.

Les joints entre pierres seront à la chaux naturelle, ou assimilée, chaux grasse de préférence et réalisés au nu des pierres (non creusés) et teintés de la même couleur que celles-ci. Les façades anciennes (avant le XVIII<sup>ème</sup>) conservées après accord en moellons apparents (voir ci-avant) seront réalisées à pierres vues, les joints ne devant pas être creusés.

Les produits industriels peuvent être utilisés à condition d'être composés de chaux naturelle hydraulique dans le gobetis et aérienne dans la dernière couche de finition.

La finition sera à priori taloché fin, si la chaux est aérienne. La finition peut être éventuellement grattée finement, seulement si la chaux est hydraulique. Les finitions ne seront pas matières ni écrasées, ni de style « rustique ». Les décors préexistants seront engravés en légère dépression dans l'enduit : faux appareillages, faux joints horizontaux, fausses chaînes d'angle, bandeaux, ...

L'emploi d'enduit au ciment, de bâtards, d'enduits plastiques est strictement interdit.

Les mortiers utilisés pour les façades seront teintés en général dans la masse par de la recoupe de pierres de Castries ou, de préférence, par des sables de couleur proche de la pierre.

Les badigeons décoratifs seront teintés par des terres de Sienne, des ocres de jaunes à orangés pâles pour réaliser un camaïeu de beiges proches de la couleur des pierres de Castries.

Les façades contiguës seront légèrement contrastées. Les couleurs et les contrastes agressifs sont interdits. Néanmoins des teintes plus soutenues pourront être utilisées sur des surfaces très limitées, en fond de loggias par exemple.

Les appuis de baies débordant sont interdits. Les appuis en pierre de taille ou en dalles de pierre minces sont préférés.

Les arcades ne sont autorisées que si elles sont en pierres appareillées ou assimilées afin de limiter l'usage du béton.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

- Soubassement :

Les soubassements seront conservés, restaurés en pierres appareillées ou sur les bâtiments plus modestes, seront réalisés avec un enduit de préférence respirant

- Seuils et marches :

Les seuils et marches seront en pierre, éventuellement en ciment lissé afin de limiter l'usage de carrelage.

- Balcons et balconnets :

La création de balcon doit être réalisée dans la composition générale de la façade et à l'identique des balcons déjà en place. Néanmoins, elle est interdite lorsqu'elle perturbe l'ordonnement de la façade ou lorsque le nouveau balcon est de type différent de ceux qui préexistent par exemple.

Les balcons en saillie sur le domaine public ne sont autorisés qu'à partir du 1er étage et dans la limite de 30 cm de profondeur. Des balcons composés de dalles en pierre supportées par une structure en fer sont recommandés si la façade n'a pas déjà de balcons en pierre que l'on puisse copier.

Tous les éléments de ferronnerie autres qu'en aluminium sont autorisés.

Les éléments anciens de ferronnerie ou serrurerie de qualité (heurtours de portes, ferrure de volets, poulies...) seront maintenus en place ou réemployés.

Les grilles anciennes seront restaurées, les grilles à créer seront composées de barreaux verticaux placés entre les tableaux de la baie à protéger, 5 cm minimum dans l'épaisseur du mur.

Les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés.

Lorsque la création d'un élément de ferronnerie sera nécessaire, celui-ci sera prioritairement réalisé en récupérant des matériaux anciens de la région ou en utilisant des modèles similaires ; au pire on utilisera des barreaux verticaux situés sur un même plan (interdiction des balcons de style andalou).

Les ferronneries de balcons seront peintes dans des nuances de gris ou de la même couleur que les volets mais d'un ton soutenu.

Les éléments de serrurerie seront peints de la même couleur, ou dans des tons similaires, que les menuiseries.

➤ **Constructions neuves**

L'objectif est de faire perdurer l'unité de couleur existante de teinte pierres pour les murs et des tonalités de gris verts et bleus pour les boiseries.

Les façades seront principalement en maçonnerie, bois enduits ou assimilé : la finition des enduits sera talochée, lisse éventuellement gratté fin si la finition est à la chaux hydraulique (pas d'enduits matifiés, ni écrasés, ni à la tyrolienne...).

Les pierres laissées apparentes ou s'apparenteront à la pierre de Castries. Elles seront taillées et appareillées avec des joints rectilignes, réalisés à fleurs et non creusés composés d'un mortier de chaux naturelle ou assimilé et de recoupe de pierres ou, de préférence, de sables de teinte proche de la teinte de la pierre.

Les mortiers utilisés pour les façades seront teintés, en général dans la masse, par de la recoupe de pierre de Castries ou des sables de teinte proche. Les badigeons ou peintures minérales de finition seront teintés par des tonalités se rapprochant des terres de Sienne, des ocres de jaunes à orangés pâles pour réaliser un camaïeu de beiges proches de la couleur des pierres de Castries. Les façades contiguës seront légèrement contrastées. Les couleurs et les contrastes agressifs sont interdits. Néanmoins des teintes plus soutenues pourront être utilisées sur des surfaces très limitées, en fond de loggias par exemple.

Les balcons en saillie sur le domaine public ne sont autorisés qu'à partir du 1er étage et dans la limite de 30 cm de profondeur.

Les oriels pourront avancer de 50 cm à partir du niveau du garde-corps. Les nouveaux balcons seront créés soit en pierre de taille massive moulurée, soit en dalles de pierres dures soutenues par une structure en fer inspirée des modèles anciens. Tout autre type de matériaux n'est pas admis. Il est conseillé de rapporter une moulure en pierre devant les balcons en béton existants si l'architecture est de pastiche.

### **Ouvertures et percements**

#### ➤ **Percements :**

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.

#### ➤ **Menuiseries :**

Les menuiseries seront réalisées dans la totalité de l'ouverture maçonnée. Dans tous les cas, c'est la menuiserie qui doit s'adapter aux dimensions de l'ouverture et non l'inverse, tous travaux visant à modifier une fenêtre ancienne dans ce but étant interdit.

Les menuiseries seront en bois, avec serrureries métalliques sauf sur les vitrines commerciales sur lesquelles le fer et l'aluminium pourront être acceptés.

Lorsqu'elles datent de l'époque de construction, les menuiseries seront restaurées ou restituées dans leur forme.

Lorsqu'ils sont en bois, les volets seront soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade. Leur dessin s'inspirera des modèles anciens présents sur la commune. Les ferrures seront à pentures métalliques peintes de la même couleur que les volets.

Les barres et écharpes (Z) sont interdites.

Les persiennes métalliques anciennes (avant 1940) repliables en tableaux pourront être conservées.

Les volets roulants sont interdits devant les ouvertures anciennes. Sur des parties récentes de bâtiment, ils pourront être acceptés à condition que le coffre soit placé à l'intérieur du bâtiment ou éventuellement dans l'épaisseur du mur et dissimulé par un lambrequin.

Les portes d'entrée anciennes seront conservées et restaurées dans la mesure du possible. Dans le cas contraire, elles seront remplacées par des portes en accord avec le style ou l'époque de construction du bâtiment.

Les couleurs utilisées sur les menuiseries reprendront les couleurs du nuancier de la commune : vert, vert bleu, gris, bleu gris, bleu vert, rouge foncé. Le bleu violet (provençal) est interdit.

Les couleurs ne seront pas employées pures, elles seront rompues avec de la terre de sienne naturelle. On utilisera un dégradé de la même couleur sur les différents éléments à peindre : très clair sur les fenêtres, dans les tons moyens sur les volets et dans des tons sombres sur les portails de garage, les portes d'entrée, les ferronneries de balcons et les vitrines commerciales.

### **Toitures**

### ➤ Restauration des bâtiments anciens

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.

La toiture en pente comprise entre 20 % et 35 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal de terre cuite, couleur s'apparentant à de l'ocre rosé. Les autres types de tuiles ne sont pas autorisés.

Lors de restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées et réemployées. Les plaques de « sous toiture » (du type éternit, flexotuiles, panotuile...) ne seront pas visibles.

Si la conservation des toitures anciennes est la règle de base, sont néanmoins autorisées la création de puits de lumière et l'ouverture de petits châssis.

Les terrasses situées en dernier étage sont autorisées à condition d'être couvertes par la toiture en tuile sous forme de loggias en façade. Toutefois, et en cas de besoin pour l'habitation, des terrasses en toitures peuvent être autorisées en cœur d'îlots, non visibles du domaine public.

La pose d'oriels en bois, ou assimilé, est acceptée, sur les balcons, devant les baies altérées ou devant de larges baies nouvellement créées si elles n'altèrent pas à la composition de la façade. Leur saillie sera égale à celle des balcons en partie basse et pourra s'élargir de 20 cm au-dessus du garde-corps.

Les ouvrages techniques (châssis de toit...) sont soumis à autorisation.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.

Les génoises seront si nécessaire réparées avec du tuileau (du type terre cuite pilée) puis laissées naturelles couleur tuiles.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, en terre cuite vernissée ou assimilés. Les autres éléments sont interdits (le PVC par exemple).

Les descentes d'eaux pluviales en façade seront verticales à l'exclusion de tout coude.

Les solins seront réalisés en zinc ou matière assimilée ou maçonnés. L'emploi en apparent d'autres matériaux (tels que baguettes d'aluminium, de PVC, de feuille d'aluminium) est interdit.

### ➤ Constructions neuves

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.

La toiture en pente comprise entre 20 % et 35 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal de terre cuite, couleur s'apparentant à d'ocre rosé. Les autres types de tuiles ne seront pas autorisés.

Les toitures seront principalement à 2 pentes descendant vers la rue. Les grandes toitures à 4 pans seront évitées.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées en cœur d'îlot, non visibles de l'espace public.

Les ouvrages techniques, les châssis de toit sont soumis à autorisation et doivent s'insérer harmonieusement dans la toiture :

- respecter la pente,
- laisser une surface en tuile suffisante.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc, ou assimilé le dauphin en partie basse en fonte. Les autres éléments sont interdits (le PVC par exemple).

Les descentes d'eaux pluviales en façade seront verticales à l'exclusion de tout coude.

Les solins seront réalisés en zinc ou matière assimilée ou maçonnés. L'emploi en apparent d'autres matériaux (tels que baguettes d'aluminium, de PVC, de feuille d'aluminium) est interdit.

### **Edicules techniques**

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 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.

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

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, en bois, ou matière assimilée.

Aucun conduit en façade ne sera admis.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de la toiture.

#### ➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

#### ➤ **Restauration des bâtiments anciens**

Elles seront constituées par des murs en pierres rejointées ou en maçonnerie enduite (voir plus haut traitement des enduits).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs en pierre ou maçonnés alignés sur la hauteur des murs voisins et surmontés de grilles en fer forgé à barreaux verticaux,
- soit de murs de préférence en pierres rejointées (à joints peins) sinon enduits à la chaux (voir plus haut traitement des enduits).

Un effet d'unité sera recherché dans chaque rue ; on ne recherchera pas à se différencier des murs voisins s'ils sont cohérents.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;

- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

➤ **Constructions neuves**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Elles seront constituées dans les zones les plus denses par des murs en pierres, ou en maçonnerie enduite. Dans ce cas, il s'alignera sur la hauteur du mur voisin le plus bas. Ce mur pourra être surmonté d'une grille réalisée dans un esprit de simplicité par des barreaux métalliques verticaux situés sur un même plan et dont l'extrémité pourra être ouvragée. La hauteur maximum de l'ensemble (muret + grille) ne pourra dépasser 1,60 mètres, seulement si cela permet de s'aligner sur une clôture voisine existante de bonne facture.

Un dessin de grille de style contemporain pourra être accepté avec accord du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, la hauteur vers la rue ne pourra dépasser 1,20 m, sauf si le mur doit s'accoler sur des murs de clôtures existants de hauteur supérieure. Dans ce cas, il s'alignera sur la hauteur du mur voisin le plus bas.
- d'un mur bahut (hauteur maximum 1,60m) enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagnés de plantations. Un dessin de grille de style contemporain pourra être accepté avec accord du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.
- d'un simple grillage.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;

- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 CS 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux éléments de structures en extensions du bâtiment du type pergolas et vérandas.

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

### **Façades**

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale et aucune façade aveugle ne sera autorisée en bordure de voie, exception faite pour et pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et de hauteur inférieure ou égale à 2,50 m.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération (ton, pierre de Castries). Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.

### **Toitures**

La toiture en pente de maximum 33 % doit être recouverte, selon le cas, de tuile canal, de terre cuite claires, couleur d'apparentant à de l'ocre rosé non uniformes.

Les toitures terrasses totales ou partielles sont autorisées.

Les grandes toitures à 4 pans seront évitées.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être conçus et réalisés en harmonie avec le reste de la toiture.

- **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**



Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures sur voie publique ne pourront dépasser une hauteur de 2,00m et seront constituées soit :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale,
- d'un mur bahut (hauteur maximale : 1,40m) enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, et surmonté d'une grille ou de lisses.

Les clôtures sur un espace public non ouvert à la circulation des véhicules ou en limites séparatives ne pourront dépasser une hauteur de 2,00m et seront constituées soit :

- d'un mur plein, enduit en harmonie avec les façades alentours,
- d'un mur bahut (hauteur maximale : 1,40m) enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides ou de lisses,
- d'un simple grillage à mailles rigides.

Les murs bahuts et grillages pourront le cas échéant être doublés d'une haie d'essences adaptées au climat local.

La reconstruction à l'identique des murs anciens en pierres est autorisée

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 CS 3**

Non règlementé.

PROJET

PROJET

# CLAPIERS

## **9.1.1 CL 1**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Il est rappelé qu'en application de l'article 678 du Code civil, il est interdit de créer une fenêtre ouvrant en direction de la propriété de son voisin s'il n'existe pas une distance minimum de 1,90 m entre le mur où la fenêtre doit être ouverte et la limite de propriété du voisin.

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. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

### **Façades**

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Seules les façades en pierre de taille à joints minces ne seront pas enduites ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Toutes les autres façades seront enduites dans le ton des enduits anciens du village, en excluant le blanc.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois.

La finition des enduits sera talochée, frottassé, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de la façade, les traces significatives et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures en pierre doivent être laissés apparents et rejointoyés. Les éléments de modénatures existants (encadrement de baies, trompe-l'oeil, décors peints, chaînes d'angle...) seront conservés et mis en valeur.

D'autres matériaux, pourront néanmoins être autorisés en façade, dans le cadre de projets architecturaux cohérents, offrant une qualité architecturale et s'intégrant de façon harmonieuse à l'environnement bâti de la construction.

### **Ouvertures et percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades.

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, les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des existants.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (pas de fermeture partielle de l'ouverture).

Les volets seront rabattus sur la façade ou repliés en tableau ;

Les menuiseries et volets devront présenter un aspect similaire au bois.

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Les garde-corps des balcons seront en ferronnerie de forme et dessin simples ou en maçonnerie enduite comme les façades.

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 15 % et 33 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaires, de teinte paille ou vieillie, de préférence non uniforme.

Sont autorisés les verrières, puits de jour, velux intégrés dans le pan de la toiture en remplacement des tuiles et autres matériaux.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les terrasses en ouverture de toiture (communément appelées terrasses tropéziennes) sont admises sous réserve d'être limitées à 30% de la surface du dernier étage. Elles seront situées à 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et à 1 m au moins des pignons.

Les loggias sont autorisées. L'ouverture prendra la largeur de la façade de la construction entre deux retours de mur de 50 cm au moins traités en harmonie avec la façade. Le garde-corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

### **Edicules techniques**

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 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.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près du faîtage.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres seront intégrées à la maçonnerie des façades ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publique, au mur de clôture ou à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

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 clôtures sont constituées soit :

- d'un mur bahut (1,60m maximum) enduit surmonté d'une grille en métal de dessin simple. L'ensemble ne devra pas dépasser 2,00m de hauteur.
- d'un simple grillage.

Les grilles et les portails anciens de qualité devront être maintenus et restaurés.

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,10 m, la partie du mur au-dessus du sol naturel ne pourra pas dépasser 0,20 m.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 CL 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit. Les abris de jardins fabriqués en matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques), devront obligatoirement être enduits d'une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps ;

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.

### **Façades**

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits anciens du village. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.

### **Ouvertures et percements**

Ils seront conçus soit comme des trous verticaux ou horizontaux dans un mur plein ou comme une façade vitrée. Les fenêtres carrées, les ouvertures cintrées, les encadrements peints ou maçonnés sont interdits.

Le choix de la couleur de la menuiserie devra obligatoirement être de la même couleur que la façade.

### **Toitures**

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.

La toiture sera aménagée :

- soit selon une pente comprise entre 15 % et 35 % et recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaire, de couleur paille ou vieillie ; les tuiles rouges ou marrons foncé sont interdites ;
- soit en toiture terrasse. Dans ce cas, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons sont interdites.

Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.



Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture, au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs ; elles seront, le cas échéant, regroupées à l'entrée des voies et impasses privées desservant les parcelles.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,80m ;
- d'un mur bahut (hauteur max : 1,00 m) enduit sur les deux faces dans un couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical accompagnés de plantations ; l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80m.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées soit :

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80cm ;
- d'un simple grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m éventuellement doublé d'une haie vive d'essences adaptées au climat local,

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80m, la partie du mur au-dessus du sol naturel ne pourra pas dépasser 0,20 m.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 CL 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

La volumétrie des constructions sera simple mais pas simpliste. Pour cela elle devra être sculptée et définie par des décalages, des imbrications et des superpositions. Notamment, les volumes ne devront pas être lisses mais sculptés par le retrait ou l'ajout afin de signifier l'entrée, les terrasses...

Les volumes devront être décalés horizontalement et verticalement et imbriqués par une différenciation de taille ou de matière.

Un creux ou un vide devra être mis en œuvre en deux volumes décalés.

La superposition de deux volumes ne devra pas aboutir à un alignement mais à un retrait ou à un volume en débord ou en porte à faux.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

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.

#### **Façades**

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les façades minérales seront enduites au ciment recouvert d'une peinture minérale, enduites à la chaux au grain fin. Les enduits écrasés et une simple couche sur parpaing sont interdits.

- le béton banché de façade doit être réalisé avec lasure ;
- la pierre naturelle doit être appareillée et maçonnerie ;
- la mise en œuvre de plaques de fibre ciment ou composite doit faire l'objet d'un dessin de calepinage de façade précis ;
- le bois et l'aluminium thermolaqué peuvent être autorisés seulement dans un registre de volet et de brise-soleil ou d'ombrière en attique ou sur les terrasses des jardins privés. Ses systèmes d'occultation de la lumière pourront être en ailettes et clairevoies, verticales ou horizontales, mais aussi en plaques perforées aux motifs non ostentatoires ;
- l'accastillage des systèmes coulissants devra être intégré à l'architecture des façades, aucun rail ne devra interférer l'esthétique des façades ;

- le bardage en bois naturel est seulement possible dans les espaces abrités des intempéries.

Il est interdit d'utiliser les matériaux composites imitant des matériaux bruts comme par exemple un revêtement en plastique imitant le bois ou encore de poser des plaques de bois composite de type "Trespa" ou équivalent.

Les couleurs des façades des bâtiments devront être en accord avec le parti pris architectural et paysager de l'opération.

Le traitement de différenciation de matériau ne pourra pas se faire dans le même plan, dans ce cas un léger débord ou retrait devra s'effectuer.

Les volets seront soit roulants avec coffre intégré dans la façade en aluminium de la même teinte que les menuiseries, soit coulissants avec des lames orientables.

Les volets ouvrants à la française sont interdits.

Les garde-corps pourront être réalisés en maçonnerie dans la continuité de la façade. Dans ce cas, ils ne seront pas terminés par une lisse mais laissés brut ou surmonté d'une couvertine ou une tablette.

Des garde-corps en serrurerie peuvent être réalisés par un système de barreaudage vertical ou horizontal dense. Un remplissage en tôle pleine ou perforée ou en verre peut être mis en œuvre.

Les façades devront être revêtues :

- d'un enduit ciment recouvert d'une peinture minérale ;
- d'un enduit à la chaux au grain fin. Les enduits écrasés sont interdits ;
- de béton banché avec lasure ;
- de pierre naturelle, maçonnée ;
- de plaque de fibre ciment ou composite ;
- en bois naturel pour des espaces abrités des intempéries.

Les habillages métalliques sont autorisés pour souligner un élément architectural ou pour assurer une transition entre des matériaux.

### **Ouvertures et percements**

Les percements seront conçus soit comme des trous verticaux ou horizontaux dans un mur plein ou comme une façade vitrée. Les fenêtres carrées, les ouvertures cintrées, les encadrements peints ou maçonnés sont interdits. Les allèges vitrées en verre sablé ou transparent sont préconisées.

Les menuiseries devront être en accord avec le parti pris architectural.

### **Toitures**

Toutes les couvertures des constructions seront réalisées obligatoirement en toitures terrasses, accessible ou non.

Les attiques sont autorisés.

Les débords de toitures sont possibles s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

On privilégiera l'accessibilité des toitures comme solarium.

L'ensemble des équipements en toiture seront regroupés au centre de celles-ci et capotés par une double peau métallique.

La finition de ces toitures sera soit végétalisée avec des essences méditerranéennes et un goute à goute ou avec des graviers de couleur claire et d'une épaisseur minimum de 10cm. L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée intérieur au bâtiment ou par picette en façade. Les boîtes à eau sont interdites.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Toutes les émergences comme les panneaux solaires, les gaines de ventilation, les boîtiers des climatiseurs... seront masqués ou intégrés.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être traitées de manières invisibles depuis la rue, le parc et le jardin. Les boîtes à eau sont interdites.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures seront composées soit :

- d'un mur bahut d'1 mètre surmonté d'une maille rigide de 0,6 m. ;
- d'une clôture en grillage ou maille rigide ;
- d'un mur plein.

#### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.4 CL 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édifices hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

#### **Façades**

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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois.

Sont autorisés :

- les façades enduites ;
- les bardages métalliques mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faitage, de rive, raccords d'angles...) ; d'une teinte en harmonie avec l'environnement bâti et naturel de la construction ;
- le bois dans le cadre d'un projet architectural cohérent et de qualité.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée. En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs appartenant à la même gamme par construction, avec la présence dominante d'une seule couleur principale).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente de maximum 33% doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaires de teinte claire.

Les toitures terrasses délimitées par un bandeau périphérique sont autorisées.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

### **Edicules techniques**

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 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.

Ces éléments d'architecture devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur (hauteur max 1,80m mesurée à partir du terrain naturel) enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ;
- d'un mur bahut (hauteur max 1,00m mesurée à partir du terrain naturel) enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé ;
- d'un simple grillage monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

**Aires de stockage :**

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Les murs masquant ces aires de stockage seront enduits dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal et leur hauteur sera de 2,00 mètres maximum.

**9.1.5 CL 5**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

### **Façades**

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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois.

Sont autorisés :

- les façades enduites ;
- les bardages bois ou métalliques mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rive, raccords d'angles...) ; d'une teinte en harmonie avec l'environnement bâti et naturel de la construction ;

### **Toitures**

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.

La toiture sera :

- en pente de maximum 33% doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaires de teinte claire.
- en toitures terrasses.



## **Edicules techniques**

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 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.

Ces éléments d'architecture devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## **Clôtures**

Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur (hauteur max 1,80m mesurée à partir du terrain naturel) enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ;
- d'un mur bahut (hauteur max 1,00m mesurée à partir du terrain naturel) enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé ;
- d'un simple grillage monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.6 CL 6**

Non règlementé.

PROJET

PROJET

# COURNONSEC

## 9.1.1 CC 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.

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### Aspect général des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

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).

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

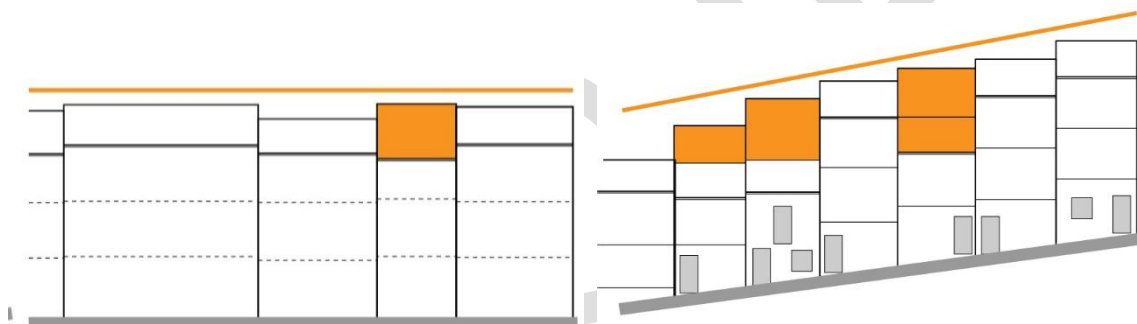
### Traitement des Façades

- **Ordonnement des façades**
  - *Règle générale*

- 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.
- Les proportions d'une façade dépendent de la hiérarchie des 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 1<sup>er</sup> étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- 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**).

Croquis A

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.

Dans le cas de la création d'une terrasse en toiture, celle-ci sera couverte. L'étage sera alors ouvert avec un garde-corps ou un mur bahut et piliers. (**cf. Croquis C**)

## Croquis C



L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.

- *Construction neuve (y compris adjonction)*
  - 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.
- **Aspect et enduits**
- *Règle générale*
  - La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire ou choisie dans le nuancier ci-dessous. Les soubassements sont en général de teinte plus foncée.

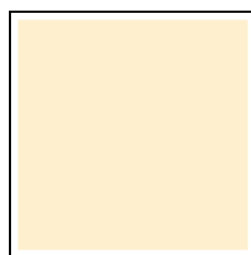
## NUANCIER POUR LES ENDUITS - TISSUS PATRIMONIAUX



OXYDE «OCRE»  
28%



OXYDE «JAUNE»  
6%



OXYDE «JAUNE»  
3%



OCRE JAUNE  
28%



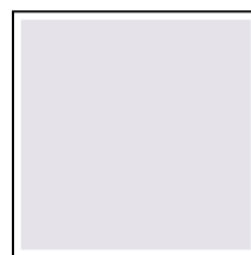
OXYDE «JAUNE»  
12%



OXYDE «JAUNE» 40%  
SIENNE NATURELLE 15%



SIENNE NATURELLE  
32%



TERRE DE CASSEL  
4%

- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement.
- La finition sera fonction de la nature du support en façade. Pour la maçonnerie traditionnelle, il est préconisé la mise en œuvre de badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale.... Tout autre type d'enduit sera interdit sur ces maçonneries qui devront conserver leur qualité respirante, notamment l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables. Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment ; les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ; les finitions grattées ; 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.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Ces matériaux devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 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. Si les encadrements de baies sont saillants en pierre de taille, ils doivent être maintenus.
- 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. L'usage de carrelage est interdit.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- 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 jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine.
  - Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.
  - Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés, quand ils sont en cohérence avec le bâtiment :
    - o les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors ...);
    - o les auvents ou marquises en fer et verre ;
    - o les perrons et les escaliers extérieurs.
- *Construction neuve (y compris adjonction)*

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

#### ➤ **Menuiseries**

- *Règle générale*
- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement.
  - La nuance blanche est interdite.
  - Les volets roulants avec coffre extérieur saillant en façade sont interdits ; le coffre sera soit masqué par un lambrequin intégré dans l'encadrement de la fenêtre soit intégré derrière le linteau.
- *Intervention(s) sur construction existante*
- Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
  - Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail. 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 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 portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune.
  - Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est à larges planches horizontales.
  - Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

#### ➤ **Les devantures commerciales**

- *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;



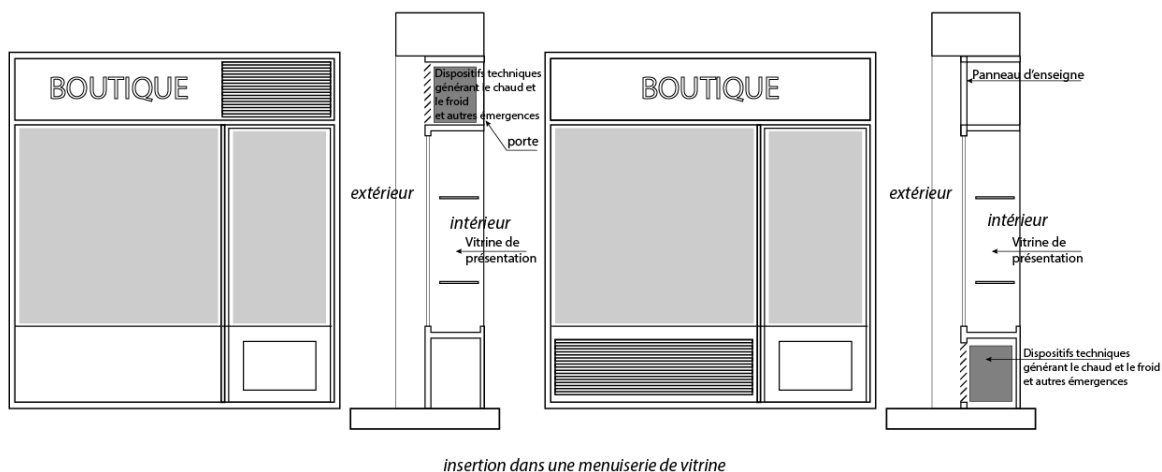
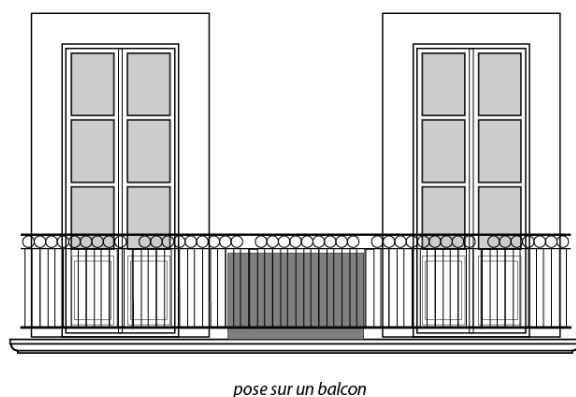
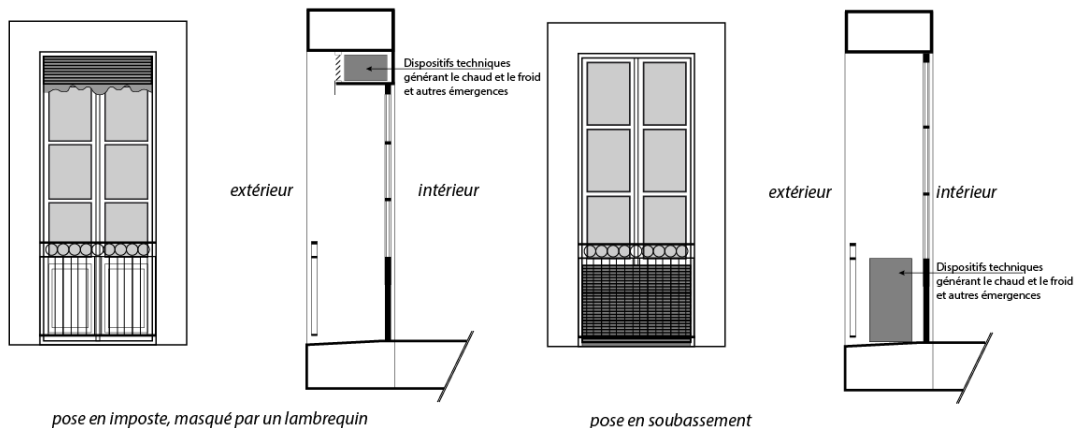
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

#### **Croquis D**

PROJET



### ➤ 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.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

Les balustres sont interdits.

➤ **Edicules techniques**

▪ *Règle générale*

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

▪ *Les antennes et les éléments techniques en toiture*

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édifices techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment :

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

▪ *L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos*

Ils sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique doit être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

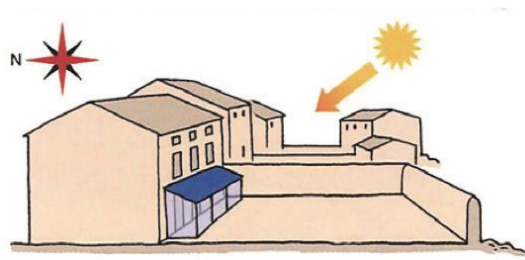
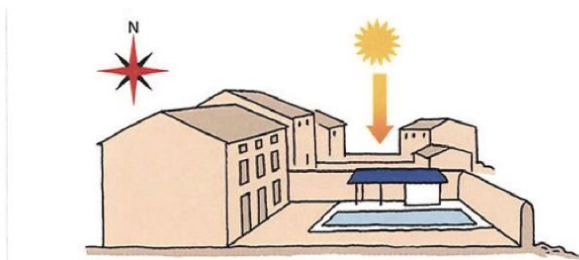
▪ *"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire*

Leur émergence en saillies de façade visible depuis l'espace public est interdite. Leur installation doit être privilégiée en comble ou en toiture. En cas d'implantation en toiture, les éléments doivent être regroupés autour d'une souche de cheminée (masqués par une grille de même nuance que l'enduit). Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.

Si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils doivent être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets (**cf. Croquis D**).

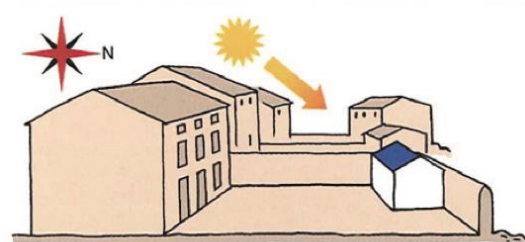
▪ *Capteurs solaires*

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture. Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.



*L'intégration des dispositifs de performance énergétique fait partie de la conception de l'architecture et n'est pas visible depuis l'espace public.*

source : dessins S.T.A.P. 34  
guide des capteurs solaires en Languedoc Roussillon



- *Paraboles*

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles doivent être placées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

- *Compteurs*

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade

- *Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques*

Ils sont nécessaires au bon fonctionnement des habitations doivent soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les égouts de toiture sont débordants, soit génoise, soit corniche et entablement. Les capotages de débord de toiture sont interdits.

Les égouts existants doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.

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 ou aux changements de rythme de façade. 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.

## **Toitures**

- **Règle générale**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

- **Forme, orientation et pente**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou 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.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à la finalité de performance environnementale (rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installation solaires). Les volumes bâtis en toiture terrasse s'inscrivent et complètent les volumétries générales de la rue.

Ces toitures terrasses sont soit des éléments de jonction, soit accessibles en prolongement du volume habité.

Elles représentent au plus 25% de la surface totale de toitures.

➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.
- Les débords de toits prendront modèle sur les bâtiments existants.
- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle ou zinc.
- Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

➤ **Intervention(s) sur construction existante**

Peuvent prendre place sur les toitures des constructions les types d'interventions suivantes :

- Regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
- Eclairer la construction au moyen de verrière, lanterneau ou lucarne positionné en retrait (1,5 mètre) de la façade.

L'inscription d'une terrasse en toiture peut prendre la forme :

- d'une loggia, la génoise ou corniche existante étant conservée, l'ajout de lisses permettant de compléter le garde-corps,
- d'une tropézienne, le garde-corps est en retrait d'au moins quatre rangs de tuiles comptés à partir de l'égout, ces rangs de tuiles sont conservés. De plus, le faitage doit être conservé, ainsi que les 4 rangs de tuiles précédents.

La création d'une terrasse en toiture sera limitée à 30% de la surface totale de la toiture et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de terrasse.

## **Clôtures**

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autres part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

➤ **Clôtures 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.

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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

➤ **Clôtures nouvelles**

▪ *Les clôtures bordant les voies*

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces ( finition lissée ou talochée dans les tons de pierre naturelle).
- D'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage vertical.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m par rapport à l'espace public. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

▪ *Les clôtures situées en limite séparative*

Elles ne pourront pas dépasser 2,00 m par rapport au terrain naturel. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

## **9.1.2 CC 2**

### **Dispositions générales**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans un objectif de cohérence de l'ensemble de la ou des constructions, les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée antérieurement à la date d'approbation du PLUi, cohérente dans son écriture urbaine et architecturale, tout projet, toute réalisation ou intervention, devra respecter les caractéristiques architecturales de cette opération d'ensemble.

La composition d'une opération d'ensemble doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

## **Traitement des Façades**

### ➤ **Ordonnement des façades**

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.

L'usage de la verticalité sera prioritaire pour séquencer les volumes et l'écriture des façades.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical par séquence de 12 mètres linéaires de façade ; en particulier en :

- Rompant la continuité des corniches,
- Décalant les hauteurs d'égouts de toiture,
- Ecrivant finement les poursuites et ruptures d'alignements, d'une séquence à l'autre, d'appuis et de linteaux des baies et percements, voire des consoles et garde-corps.

### ➤ **Aspect et enduits**

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire (pierre calcaire, ocres clairs, etc), en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.
- Des matériaux et des tonalités différentes sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble ou d'un équipement public. Les matériaux modernes en façade sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.
- Les nuances sombres sont autorisées dans la limite de 15 % de la surface totale des façades, elles sont apposées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, les bardages plastiques, etc...

### ➤ **Menuiseries**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

### ➤ **Façades commerciales**

- *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (cf. **Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

## **Toitures**

### ➤ **Règle générale**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

La toiture terrasse est admise pour couvrir des constructions dont la longueur du plus petit côté est supérieure à 11 m.

### ➤ **Toiture à deux pentes**

- *Forme, orientation et pente*

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs ou dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 30% de la surface totale des toitures,

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits,
- soit en tant que terrasses accessibles ou végétalisées qui favorisent la retenue des eaux pluviales
- soit d'une manière générale pour les constructions nouvelles de facture contemporaine, à condition d'être complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques.

### *Matériaux, aspect et couleurs*

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.



Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les débords des toitures en tuiles présenteront :

- soit un avant toit maçonné débordant, l'enduit de la façade venant le recouvrir ;
- soit une génoise ;
- les planelles et corniches sont également autorisées.

➤ **Gouttières et descentes pluviales**

- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en façade suivront des parcours verticaux, 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.
- L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales en façade présente une nuance proche de la nuance d'enduit.

➤ **Toiture terrasse**

- *Une toiture terrasse est obligatoirement végétalisée ou accessible.*

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. L'écriture architecturale doit dessiner le couronnement des volumes, cette expression peut prendre la forme (sans être exhaustif) :

- d'une planelle dessinant un liseré,
- d'un léger surplomb/débord du nu de façade,
- d'un jeu de volumes,
- d'une lisse surmontant un garde-corps plein en cas d'attique ou de besoin d'un garde-corps de sécurité,

Dans le cas où le dernier niveau bâti est en retrait du nu de façade général et a pour usage d'être une terrasse accessible, une pergola ou une casquette peut dessiner le couronnement.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

## **Edicules techniques**

➤ **Règle générale**

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, 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. Dans tous les cas, aucun réseau ou ouvrage technique ne devra être perceptible en toiture depuis l'espace public ou collectif. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

➤ **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

➤ **"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire**

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics.

L'implantation de l'ensemble des machineries et moteurs tiendra compte des nuisances sonores susceptibles de gêner le voisinage.

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 (cf. **Croquis D**).

➤ **Capteurs solaires**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas d'une toiture à pente.

➤ **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

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

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. 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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite d'espace public**

Elles sont constituées d'un mur maçonné, enduit sur ses deux faces, ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux.

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur claire.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

Dans le cas de murs de soutènement des terres existantes faisant office de mur de clôture, et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 2,00 m maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Dans le cas de rues en pente, l'arase des clôtures est parallèle à la pente de la rue.

➤ **Espaces de stationnement privé en limite d'espace public**

Quand l'espace de stationnement privé de surface est attenant à l'espace public, alors cet espace sera planté sur sa profondeur d'une haie, implantée perpendiculairement à la voie, afin de masquer au mieux la présence d'un véhicule sur l'espace public. Cette haie pourra être doublée pour masquer une seconde place de stationnement.

➤ **Clôtures en limite séparative**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.
- Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.
- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2,00 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

PROJET

PROJET

# COURNONTERRAL

## 9.1.1 CO 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.

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Toute intervention autre que celle visant à leur sauvegarde est interdite sur les remparts de Cournonterral.

### Aspect général des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

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).

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

## Traitement des Façades

### ➤ Ordonnement des façades

#### ▪ Règle générale

- 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.
- Les proportions d'une façade dépendent de la hiérarchie des 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 1<sup>er</sup> étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.

#### ▪ Intervention(s) sur construction existante

- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- 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**).

Croquis A

Croquis B



La rehausse de volume impose de conserver l'ordonnement 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.

Dans le cas de la création d'une terrasse en toiture, celle-ci sera couverte. L'étage sera alors ouvert avec un garde-corps ou un mur bahut et piliers. (**cf. Croquis C**)

## Croquis C



L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.

- *Construction neuve (y compris adjonction)*

- 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.

➤ **Aspect et enduits**

- *Règle générale*

- La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire ou choisie dans le nuancier ci-dessous. Les soubassements sont en général de teinte plus foncée.



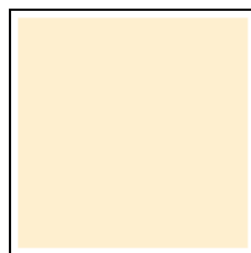
## NUANCIER POUR LES ENDUITS - TISSUS PATRIMONIAUX



OXYDE «OCRE»  
28%



OXYDE «JAUNE»  
6%



OXYDE «JAUNE»  
3%



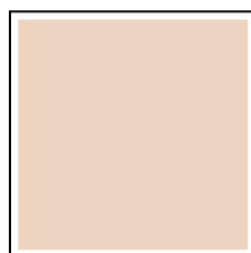
OCRE JAUNE  
28%



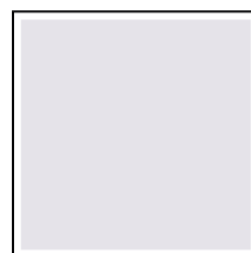
OXYDE «JAUNE»  
12%



OXYDE «JAUNE» 40%  
SIENNE NATURELLE 15%



SIENNE NATURELLE  
32%



TERRE DE CASSEL  
4%

- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement.
- La finition sera fonction de la nature du support en façade, notamment pour la maçonnerie traditionnelle il est préconisé la mise en œuvre de badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale.... Tout autre type d'enduit sera interdit sur ces maçonneries qui devront conserver leur qualité respirante, notamment l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables. Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment ; les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ; les finitions grattées ; 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.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Ces matériaux devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 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. Si les encadrements de baies sont saillants en pierre de taille, ils doivent être maintenus.
- 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. L'usage de carrelage est interdit.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- 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 jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.
- Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés, quand ils sont en cohérence avec le bâtiment :

- les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors ...)
- les auvents ou marquises en fer et verre ;
- les perrons et les escaliers extérieurs.

*Construction neuve (y compris adjonction)*

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

➤ **Menuiseries**

▪ *Règle générale*

- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement.
- La nuance blanche est interdite.
- Les volets roulants avec coffre extérieur saillant en façade sont interdits ; le coffre sera soit masqué par un lambrequin intégré dans l'encadrement de la fenêtre soit intégré derrière le linteau.

▪ *Intervention(s) sur construction existante*

- Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail. 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 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 portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est à larges planches horizontales.
- Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

➤ **Les devantures commerciales**

▪ *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

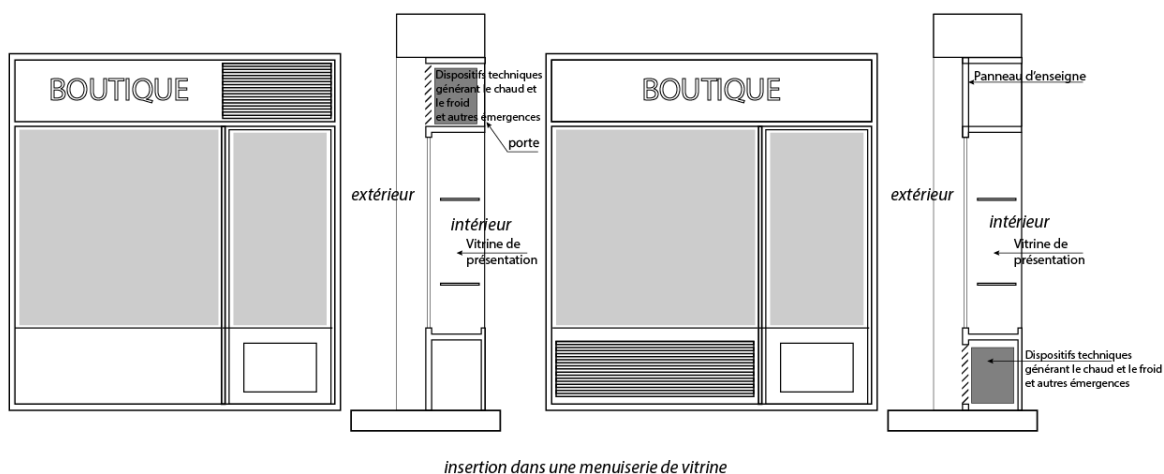
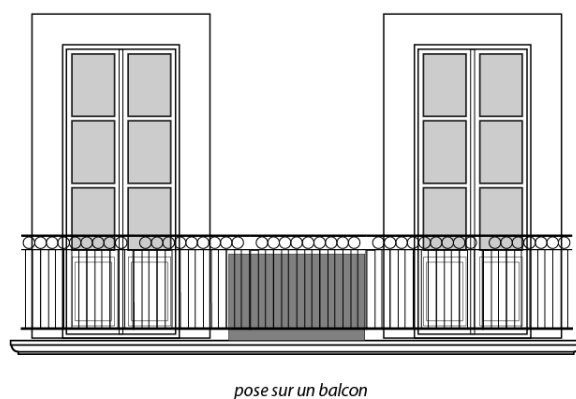
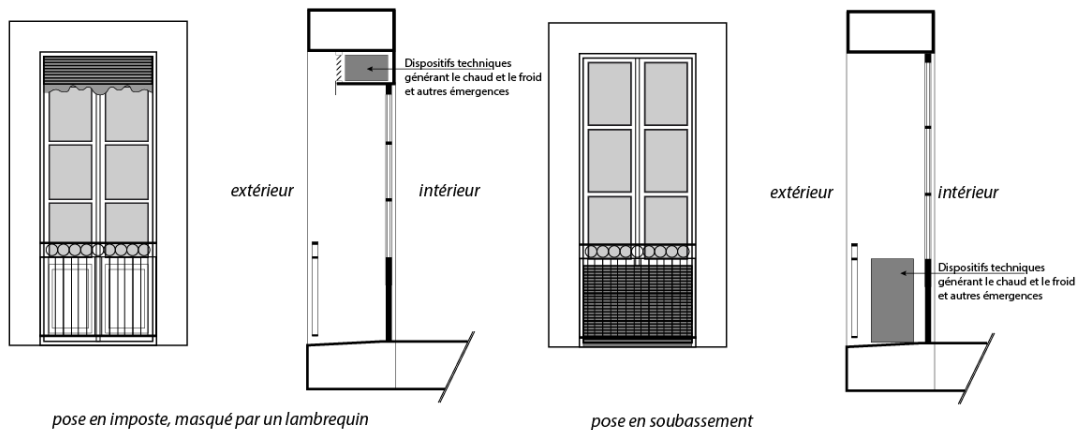
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

#### **Croquis D**

PROJET



### ➤ 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.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

Les balustres sont interdits.

➤ **Edicules techniques**

▪ *Règle générale*

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

▪ *Les antennes et les éléments techniques en toiture*

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édifices techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment :

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

▪ *L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos*

Ils sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique doit être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

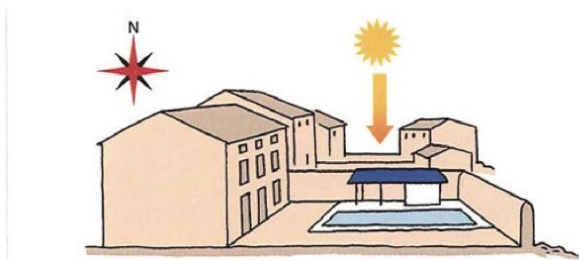
▪ *"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire*

Leur émergence en saillies de façade visible depuis l'espace public est interdite. Leur installation doit être privilégiée en comble ou en toiture. En cas d'implantation en toiture, les éléments doivent être regroupés autour d'une souche de cheminée (masqués par une grille de même nuance que l'enduit). Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.

Si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils doivent être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets (**cf. Croquis D**).

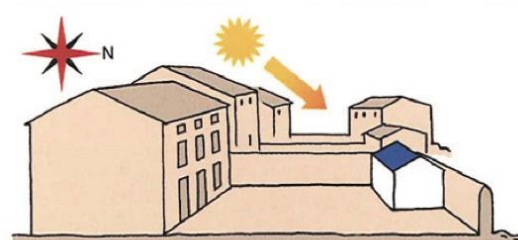
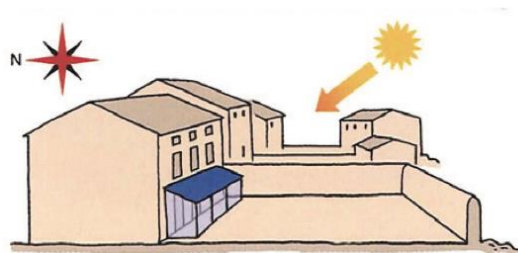
▪ *Capteurs solaires*

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture. Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.



*L'intégration des dispositifs de performance énergétique fait partie de la conception de l'architecture et n'est pas visible depuis l'espace public.*

source : dessins S.T.A.P. 34  
guide des capteurs solaires en Languedoc Roussillon



- *Paraboles*

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles doivent être placées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

- *Compteurs*

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade

- *Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques*

Ils sont nécessaires au bon fonctionnement des habitations doivent soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les égouts de toiture sont débordants, soit génoise, soit corniche et entablement. Les capotages de débord de toiture sont interdits.

Les égouts existants doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.

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 ou aux changements de rythme de façade. 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.

## **Toitures**

- **Règle générale**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

- **Forme, orientation et pente**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou 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.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à la finalité de performance environnementale (rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installation solaires). Les volumes bâtis en toiture terrasse s'inscrivent et complètent les volumétries générales de la rue.

Ces toitures terrasses sont soit des éléments de jonction, soit accessibles en prolongement du volume habité.

Elles représentent au plus 25% de la surface totale de toitures.

➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.
- Les débords de toits prendront modèle sur les bâtiments existants.
- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle ou zinc.
- Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

➤ **Intervention(s) sur construction existante**

Peuvent prendre place sur les toitures des constructions les types d'interventions suivantes :

- Regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
- Eclairer la construction au moyen de verrière, lanterneau ou lucarne positionné en retrait (1,5 mètre) de la façade.

L'inscription d'une terrasse en toiture peut prendre la forme :

- d'une loggia, la génoise ou corniche existante étant conservée, l'ajout de lisses permettant de compléter le garde-corps,
- d'une tropézienne, le garde-corps est en retrait d'au moins quatre rangs de tuiles comptés à partir de l'égout, ces rangs de tuiles sont conservés. De plus, le faitage doit être conservé, ainsi que les 4 rangs de tuiles précédents.

La création d'une terrasse en toiture sera limitée à 30% de la surface totale de la toiture et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de terrasse.

## **Clôtures**

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autres part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

➤ **Clôtures 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.

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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

➤ **Clôtures nouvelles**

▪ *Les clôtures bordant les voies*

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces ( finition lissée ou talochée dans les tons de pierre naturelle).
- D'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage vertical.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

▪ *Les clôtures situées en limite séparative*

Elles ne pourront pas dépasser 1,80 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

### **9.1.2 CO 2 : Tissus mixtes et résidentiels**

#### **Dispositions générales**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.



Dans un objectif de cohérence de l'ensemble de la ou des constructions, les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée antérieurement à la date d'approbation du PLUi, cohérente dans son écriture urbaine et architecturale, tout projet, toute réalisation ou intervention, devra respecter les caractéristiques architecturales de cette opération d'ensemble.

La composition d'une opération d'ensemble doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

## **Traitement des Façades**

### ➤ **Ordonnement des façades**

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.

L'usage de la verticalité sera prioritaire pour séquencer les volumes et l'écriture des façades.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical par séquence de 12 mètres linéaires de façade ; en particulier en :

- Rompant la continuité des corniches,
- Décalant les hauteurs d'égouts de toiture,
- Ecrivant finement les poursuites et ruptures d'alignements, d'une séquence à l'autre, d'appuis et de linteaux des baies et percements, voire des consoles et garde-corps.

### ➤ **Aspect et enduits**

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire (pierre calcaire, ocres clairs, etc), en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.
- Des matériaux et des tonalités différentes sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble ou d'un équipement public. Les matériaux modernes en façade sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.
- Les nuances sombres sont autorisées dans la limite de 15 % de la surface totale des façades, elles sont apposées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, les bardages plastiques, etc...

### ➤ **Menuiseries**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

### ➤ **Façades commerciales**

- *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (cf. **Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

## **Toitures**

### ➤ **Règle générale**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

La toiture terrasse est admise pour couvrir des constructions dont la longueur du plus petit côté est supérieure à 11 m.

### ➤ **Toiture à deux pentes**

- *Forme, orientation et pente*

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs ou dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 25% de la surface totale des toitures,

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits,
- soit en tant que terrasses accessibles ou végétalisées qui favorisent la retenue des eaux pluviales
- soit d'une manière générale pour les constructions nouvelles de facture contemporaine, à condition d'être complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques.

- *Matériaux, aspect et couleurs*

Les couvertures, rives et façades seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les débords des toitures en tuiles présenteront :

- soit un avant toit maçonné débordant, l'enduit de la façade venant le recouvrir ;
- soit une génoise ;
- les planelles et corniches sont également autorisées.

#### ➤ **Gouttières et descentes pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en façade suivront des parcours verticaux, 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.

L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales en façade présente une nuance proche de la nuance d'enduit.

#### ➤ **Toiture terrasse**

- *Une toiture terrasse est obligatoirement végétalisée ou accessible.*

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. L'écriture architecturale doit dessiner le couronnement des volumes, cette expression peut prendre la forme (sans être exhaustif) :

- d'une planelle dessinant un liseré,
- d'un léger surplomb/débord du nu de façade,
- d'un jeu de volumes,
- d'une lisse surmontant un garde-corps plein en cas d'attique ou de besoin d'un garde-corps de sécurité,

Dans le cas où le dernier niveau bâti est en retrait du nu de façade général et a pour usage d'être une terrasse accessible, une pergola ou une casquette peut dessiner le couronnement.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### **Edicules techniques**

#### ➤ **Règle générale**

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, 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. Dans tous les cas, aucun réseau ou ouvrage technique ne devra être perceptible en toiture depuis l'espace public ou collectif. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

➤ **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

➤ **"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire**

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics.

L'implantation de l'ensemble des machineries et moteurs tiendra compte des nuisances sonores susceptibles de gêner le voisinage.

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 (cf. **Croquis D**).

➤ **Capteurs solaires**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas d'une toiture à pente.

➤ **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

## **Clôtures**

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

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. 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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite d'espace public**

Elles sont constituées d'un mur maçonné, enduit sur ses deux faces, ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur claire.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

Dans le cas de murs de soutènement des terres existantes faisant office de mur de clôture, et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 2,00 m maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Dans le cas de rues en pente, l'arase des clôtures est parallèle à la pente de la rue.

Par disposition particulière, les clôtures le long de la RM5 doivent être enduites sur leurs deux faces, avec une nuance définie sur une base de tonalité claire (pierre calcaire, ocres clairs, etc), en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.

➤ **Espaces de stationnement privé en limite d'espace public**

Quand l'espace de stationnement privé de surface est attenant à l'espace public, alors cet espace sera planté sur sa profondeur d'une haie, implantée perpendiculairement à la voie, afin de masquer au mieux la présence d'un véhicule sur l'espace public. Cette haie pourra être doublée pour masquer une seconde place de stationnement.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;

- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

### **9.1.3 CO 3 :**

#### **Aspect général des constructions**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

#### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance ; il en est de même pour les garde-corps de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble.

Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés)

L'ensemble des équipements et moteurs (gaines, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### **Clôtures**

#### **➤ Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

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. 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).

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

#### **9.1.4 CO 4 : Espaces d'activités économiques**

##### **Aspect général des constructions**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.



Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignon et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Afin de réduire leur impact visuel sur l'espace public, les espaces de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitent un écran pour être masqués, notamment dans le cas du stockage des matériaux à l'air libre.

### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques. La toiture à pente sera privilégiée, pour une meilleure intégration urbaine.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance ; il en est de même pour les dispositifs techniques et de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble (équipements techniques en toiture, acrotère écran ou pare vue en toiture, simplicité d'aménagement des espaces libres, etc).

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits (briques creuses, agglomérés ciment notamment),
- les matériaux brillants et réfléchissants.
- la mise en œuvre de la nuance noire

Sont proposés :

- le bois, naturel ou lasuré,
- le béton architectural brut ou lasuré,
- le verre non réfléchissant, excepté pour les surfaces dédiées à la production d'énergie photovoltaïque,
- le métal dans des tons de gris, brun, l'amplitude des nuances pouvant varier du sombre au clair.

L'ensemble des dispositifs de récupération et de cheminement des eaux de toitures doit être inclus dans les volumes de la construction ou s'inscrire dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

## Clôtures

### ➤ Règle générale

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

### ➤ Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées

de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

#### **9.1.5 CO 5**

Non règlementé.

# FABREGUES

## 9.1.1 FA 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.

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### Aspect général des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

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).

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

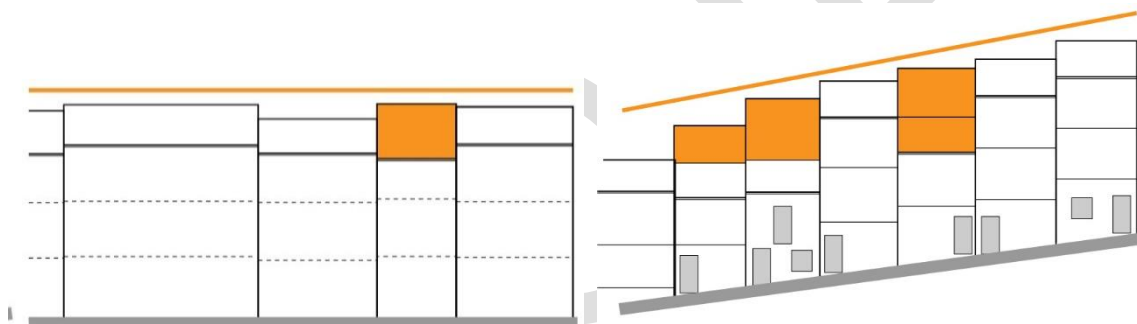
### Traitement des Façades

- **Ordonnancement des façades**
  - *Règle générale*

- 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.
- Les proportions d'une façade dépendent de la hiérarchie des 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 1<sup>er</sup> étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- 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**).

Croquis A

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.

Dans le cas de la création d'une terrasse en toiture, celle-ci sera couverte. L'étage sera alors ouvert avec un garde-corps ou un mur bahut et piliers. (**cf. Croquis C**)

## Croquis C



L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.

- *Construction neuve (y compris adjonction)*

- 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.

➤ **Aspect et enduits**

- *Règle générale*

- La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire ou choisie dans le nuancier ci-dessous. Les soubassements sont en général de teinte plus foncée.

## NUANCIER POUR LES ENDUITS - TISSUS PATRIMONIAUX



OXYDE «OCRE»  
28%



OXYDE «JAUNE»  
6%



OXYDE «JAUNE»  
3%



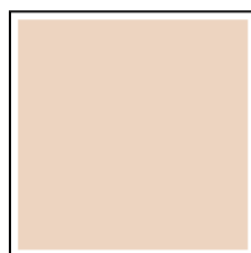
OCRE JAUNE  
28%



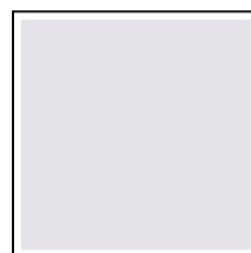
OXYDE «JAUNE»  
12%



OXYDE «JAUNE» 40%  
SIENNE NATURELLE 15%



SIENNE NATURELLE  
32%



TERRE DE CASSEL  
4%

- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement.
- La finition sera fonction de la nature du support en façade, notamment pour la maçonnerie traditionnelle il est préconisé la mise en œuvre de badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale.... Tout autre type d'enduit sera interdit sur ces maçonneries qui devront conserver leur qualité respirante, notamment l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables.
- Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique dit "tyrolien", les finitions grattées moyennes ou grossières, les finitions écrasées, 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.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Ces matériaux devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 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. Si les encadrements de baies sont saillants en pierre de taille, ils doivent être maintenus.
- 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. L'usage de carrelage est interdit.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- 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 jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.

- Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés, quand ils sont en cohérence avec le bâtiment :
  - o les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors ...)
  - o les auvents ou marquises en fer et verre ;
  - o les perrons et les escaliers extérieurs.

*Construction neuve (y compris adjonction)*

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

➤ **Menuiseries**

▪ *Règle générale*

- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement, les dessins et profils des nouvelles menuiseries seront identiques aux menuiseries anciennes.
- La nuance blanche est interdite.
- Les menuiseries réalisées avec une finition d'aspect « matériaux de synthèse » sont interdites en raison de la trop grande épaisseur des montants.
- Les volets roulants avec coffre extérieur saillant en façade sont interdits ; le coffre sera soit masqué par un lambrequin intégré dans l'encadrement de la fenêtre soit intégré derrière le linteau.

▪ *Intervention(s) sur construction existante*

- Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail. 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 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 portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est à larges planches horizontales.
- Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

➤ **Les devantures commerciales**

▪ *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (cf. **Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;

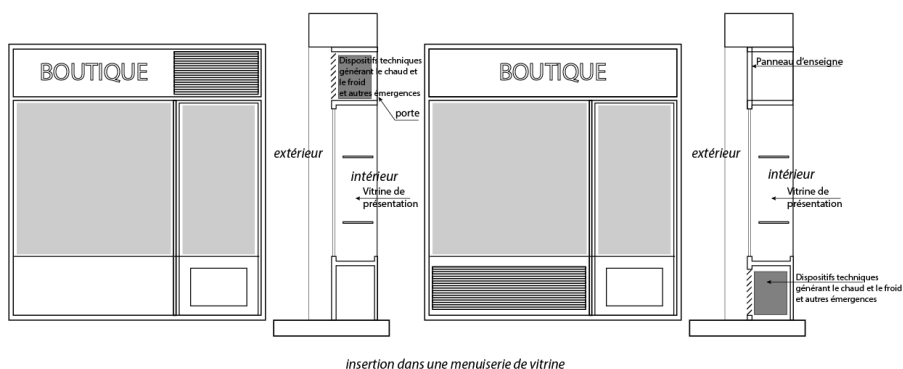
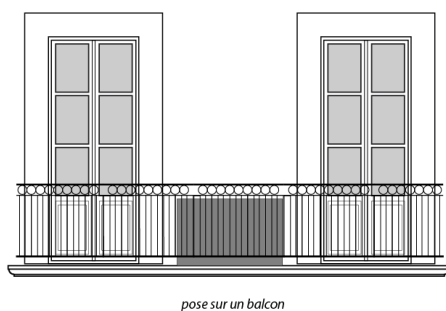
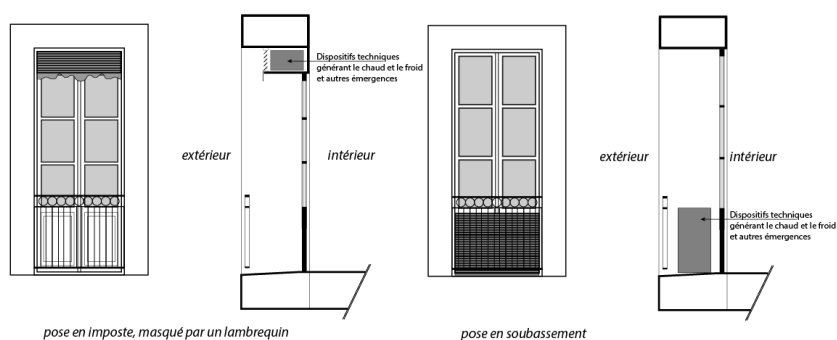


- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

### Croquis D



### ➤ 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.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

Les balustres sont interdits.

➤ **Edicules techniques**

▪ *Règle générale*

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

▪ *Les antennes et les éléments techniques en toiture*

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment :

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

▪ *L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos*

Ils sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique doit être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

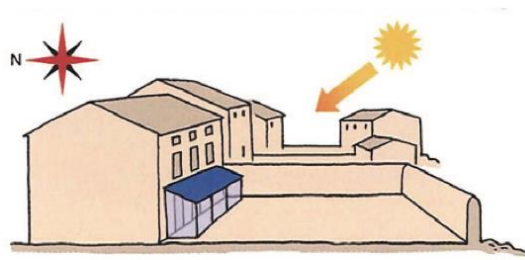
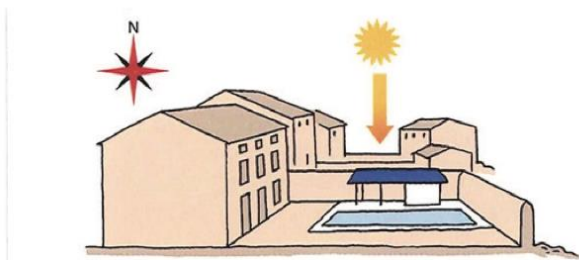
▪ *"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire*

Leur émergence en saillies de façade visible depuis l'espace public est interdite. Leur installation doit être privilégiée en comble ou en toiture. En cas d'implantation en toiture, les éléments doivent être regroupés autour d'une souche de cheminée (masqués par une grille de même nuance que l'enduit). Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.

Si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils doivent être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets (**cf. Croquis D**).

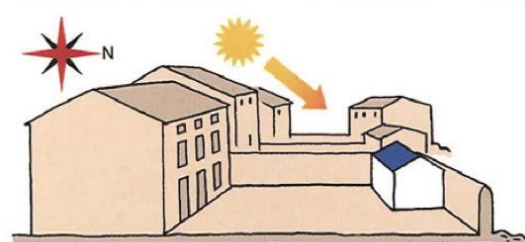
▪ *Capteurs solaires*

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture. Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.



*L'intégration des dispositifs de performance énergétique fait partie de la conception de l'architecture et n'est pas visible depuis l'espace public.*

source : dessins S.T.A.P. 34  
guide des capteurs solaires en Languedoc Roussillon



- *Paraboles*

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles doivent être placées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

- *Compteurs*

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade

- *Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques*

Ils sont nécessaires au bon fonctionnement des habitations doivent soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les égouts de toiture sont débordants, soit génoise, soit corniche et entablement. Les capotages de débord de toiture sont interdits.

Les égouts existants doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.

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 ou aux changements de rythme de façade. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

La nuance blanche est interdite, l'aspect zinc privilégié.

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.

## **Toitures**

- **Règle générale**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

- **Forme, orientation et pente**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou 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.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à la finalité de performance environnementale (rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installation solaires). Les volumes bâtis en toiture terrasse s'inscrivent et complètent les volumétries générales de la rue.

Ces toitures terrasses sont soit des éléments de jonction, soit accessibles en prolongement du volume habité.

Elles représentent au plus 25% de la surface totale de toitures.

➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.
- Les débords de toits prendront modèle sur les bâtiments existants.
- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle ou zinc.
- Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

➤ **Intervention(s) sur construction existante**

Peuvent prendre place sur les toitures des constructions les types d'interventions suivantes :

- Regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
- Eclairer la construction au moyen de verrière, lanterneau ou lucarne positionné en retrait (1,5 mètre) de la façade.

L'inscription d'une terrasse en toiture peut prendre la forme :

- d'une loggia, la génoise ou corniche existante étant conservée, l'ajout de lisses permettant de compléter le garde-corps,
- d'une tropézienne, le garde-corps est en retrait d'au moins quatre rangs de tuiles comptés à partir de l'égout, ces rangs de tuiles sont conservés. De plus, le faîtage doit être conservé, ainsi que les 4 rangs de tuiles précédents.

La création d'une tropézienne est autorisée sous les conditions cumulatives suivantes :

- la construction est mono-orientée
- il n'y a pas de possibilité de surélévation
- la surface de la tropézienne est limitée à 30 % de la surface totale de toiture dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de terrasse.

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

➤ **Clôtures 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.

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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

➤ **Clôtures nouvelles**

▪ *Les clôtures bordant les voies*

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces ( finition lissée ou talochée dans les tons de pierre naturelle).
- D'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage vertical.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

• Les clôtures situées en limite séparative

Elles ne pourront pas dépasser 2,00 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

### **9.1.2 FA2**

#### **Dispositions générales**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans un objectif de cohérence de l'ensemble de la ou des constructions, les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée antérieurement à la date d'approbation du PLUi, cohérente dans son écriture urbaine et architecturale, tout projet, toute réalisation ou intervention, devra respecter les caractéristiques architecturales de cette opération d'ensemble.

La composition d'une opération d'ensemble doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

## **Traitement des Façades**

### ➤ **Ordonnement des façades**

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.

L'usage de la verticalité sera prioritaire pour séquencer les volumes et l'écriture des façades.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical par séquence de 12 mètres linéaires de façade ; en particulier en :

- Rompant la continuité des corniches,
- Décalant les hauteurs d'égouts de toiture,
- Ecrivant finement les poursuites et ruptures d'alignements, d'une séquence à l'autre, d'appuis et de linteaux des baies et percements, voire des consoles et garde-corps.

### ➤ **Aspect et enduits**

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire (pierre calcaire, ocres clairs, etc), en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.
- Des matériaux et des tonalités différentes sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble ou d'un équipement public. Les matériaux modernes en façade sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.
- Les nuances sombres sont autorisées dans la limite de 15 % de la surface totale des façades, elles sont apposées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, les bardages plastiques, etc...

### ➤ **Menuiseries et garde-corps**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

Les garde-corps seront systématiquement traités dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

### ➤ **Façades commerciales**

- *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (cf. **Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.
  - Les matériaux et les couleurs

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

## **Toitures**

### ➤ **Règle générale**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

La toiture terrasse est admise pour couvrir des constructions dont la longueur du plus petit côté est supérieure à 11 m.

### ➤ **Toiture à deux pentes**

- *Forme, orientation et pente*

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs ou dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 25% de la surface totale des toitures,

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits,
- soit en tant que terrasses accessibles ou végétalisées qui favorisent la retenue des eaux pluviales
- soit d'une manière générale pour les constructions nouvelles de facture contemporaine, à condition d'être complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques.

- **Matériaux, aspect et couleurs**

Les couvertures, rives et façades seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les débords des toitures en tuiles présenteront :

- soit un avant toit maçonné débordant, l'enduit de la façade venant le recouvrir ;
- soit une génoise ;
- les planelles et corniches sont également autorisées.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en façade suivront des parcours verticaux, 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.

L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales en façade présente une nuance proche de la nuance d'enduit.

- **Toiture terrasse**

*Une toiture terrasse est obligatoirement végétalisée ou accessible.*

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. L'écriture architecturale doit dessiner le couronnement des volumes, cette expression peut prendre la forme (sans être exhaustive) :

- d'une planelle dessinant un liseré,
- d'un léger surplomb/débord du nu de façade,
- d'un jeu de volumes,
- d'une lisse surmontant un garde-corps plein en cas d'attique ou de besoin d'un garde-corps de sécurité,

Dans le cas où le dernier niveau bâti est en retrait du nu de façade général et a pour usage d'être une terrasse accessible, une pergola ou une casquette peut dessiner le couronnement.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### **Edicules techniques**

- **Règle générale**

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, 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. Dans tous les cas, aucun réseau ou ouvrage technique ne devra être perceptible en toiture depuis l'espace public ou collectif. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés.



L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

➤ **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

➤ **"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire**

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics.

L'implantation de l'ensemble des machineries et moteurs tiendra compte des nuisances sonores susceptibles de gêner le voisinage.

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 (cf. **Croquis D**).

➤ **Capteurs solaires**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas d'une toiture à pente.

➤ **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

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

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. 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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite d'espace public**

Elles sont constituées d'un mur maçonné, enduit sur ses deux faces, ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur claire.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

Dans le cas de murs de soutènement des terres existantes faisant office de mur de clôture, et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 2,00 m maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Dans le cas de rues en pente, l'arase des clôtures est parallèle à la pente de la rue.

➤ **Espaces de stationnement privé en limite d'espace public**

Quand l'espace de stationnement privé de surface est attenant à l'espace public, alors cet espace sera planté sur sa profondeur d'une haie, implantée perpendiculairement à la voie, afin de masquer au mieux la présence d'un véhicule sur l'espace public. Cette haie pourra être doublée pour masquer une seconde place de stationnement.

➤ **Clôtures en limite séparative**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;

- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas des particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

### **9.1.3 FA3 : Equipements isolés sur leur parcelle**

#### **Aspect général des constructions**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

#### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance ; il en est de même pour les garde-corps de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble.

Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés)

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### **Clôtures**

#### **➤ Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

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. 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).

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2 m de hauteur maximum.

#### **9.1.4 FA4 : Espaces d'activités économiques**

##### **Aspect général des constructions**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignon et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Afin de réduire leur impact visuel sur l'espace public, les espaces de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitent un écran pour être masqués, notamment dans le cas du stockage des matériaux à l'air libre.

### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance. Il en est de même pour les dispositifs techniques et de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble (équipements techniques en toiture, acrotère écran ou pare vue en toiture, simplicité d'aménagement des espaces libres, etc).

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits (briques creuses, agglomérés ciment notamment),
- les matériaux brillants et réfléchissants.

Sont proposés :

- le bois, naturel ou lasuré,
- le béton architectural brut ou lasuré,
- le verre non réfléchissant, excepté pour les surfaces dédiées à la production d'énergie photovoltaïque,
- le métal dans des tons de gris, brun, l'amplitude des nuances pouvant varier du sombre au clair.

L'ensemble des dispositifs de récupération et de cheminement des eaux de toitures doit être inclus dans les volumes de la construction ou s'inscrire dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

## Clôtures

### ➤ Règle générale

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

### ➤ Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2 m de hauteur maximum.

#### **9.1.5 FA 5**

Non règlementé.



PROJET

# GRABELS

## 9.1.1. GR 1

### Dispositions générales

- Toute intervention sur le bâti existant devra préserver, mettre en valeur ou restaurer les caractères spécifiques propres aux différentes typologies de bâtiments ou de l'ensemble urbain.
- Par principe, à l'exception des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels visant à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne doivent pas entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti existant, de la rue et du centre ancien dans son ensemble.
- Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante, à l'exception de projets contemporains à condition qu'ils prennent en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain environnant et s'y intègrent bien, et à l'exception des « Edifices ou parties d'édifices remarquables protégés pour leur intérêt patrimonial » repérés sur les documents graphiques.
- Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (R111-27 du code de l'urbanisme).

### Façades

#### ➤ **Matériaux des Façades :**

- Les façades des bâtiments anciens traditionnellement enduites et les constructions nouvelles seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements des baies, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).
- Les façades en pierre de taille ou les éléments de façades en pierre destinées à rester nues devront être préservées et restaurées. Le nettoyage sera réalisé à l'aide d'un procédé non abrasif. Les jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
- Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront s'inscrire en harmonie avec la composition générale des bâtiments.
- Pour les constructions nouvelles :
  - l'utilisation du bois en bardage comme matériau de parement pourra être autorisé ;
  - l'utilisation du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé.

#### ➤ **Aspect des enduits :**

- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade et seront traitées de manière homogène.
- Les enduits et joints des pierres se feront réalisés à base de matériaux d'aspect naturel, de type mortier de chaux utilisant des sables locaux. Pour les restaurations de bâtiments anciens ainsi que leurs extensions, l'aspect des matériaux utilisés devra être analogue à celui d'origine par la coloration et le grain.
- La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement ou grattée fin. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale, etc.
- Sont interdits :
  - les enduits par application mécanique dits « tyroliens », « brut de projection » ou « rustiques » ;
  - les enduits d'aspect mortier de ciment ;
  - sur les bâtiments anciens, l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables que sont la pierre, hormis pour les soubassements jusqu'à 1 m de hauteur par rapport au sol.

#### ➤ Couleurs des éléments de la façade

- La couleur des enduits se situera dans les tons similaires à la pierre locale de teinte claire. Des couleurs pourront être autorisées ponctuellement si elles se situent dans la gamme des ocres (jaunes à rouille). Les couleurs vives ou réfléchissantes sont interdites.
- La couleur des joints des façades en pierres apparentes ou des pierres destinées à rester nues en façade devra être dans le même ton que les pierres apparentes.
- Les encadrements maçonnés des baies seront recouverts d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.
- Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade.
- Sur les façades avec éléments de décor en pierre (bandeaux, chaînage, soubassements ...) les enduits seront d'une teinte différente de celle des décors, généralement plus claire, afin qu'ils restent lisibles.
- Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

#### ➤ Reliefs et éléments de décor accompagnant les Façades

Sur les bâtiments anciens, seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :

- les reliefs et éléments d'ornementation (arcs, linteaux, encadrements de baies en pierre ou maçonnés, chaînes d'angle, bandeaux, corniches, décors anciens,...) ;
- les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade ;
- les balcons, rambardes, ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment (garde-corps, impostes, barreaux et grilles de protection, ferrures, heurtoirs...).

En cas d'impossibilité, ils seront refaits à l'identique des modèles existants, ou traités de façon simple et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Leur reconstitution pourra être exigée.



*Exemple typique de maison viticole, avec porte charretière, balcon ouvragé, décor d'encadrement des baies plus clair que la façade, décor de chaîne d'angle.*

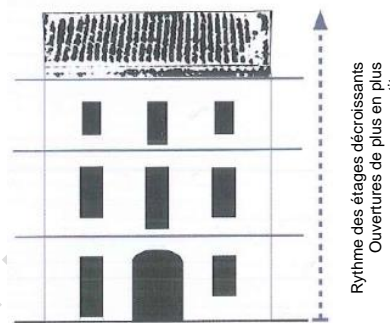
➤ **Percements des bâtiments anciens**

- Les baies anciennes devront être conservées, restaurées ou à défaut restituées dans leurs proportions et formes d'origine, en particulier les portes charretières en arche, jambages, linteaux en pierre apparentes.
  - Les modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade et aux caractères stylistiques de l'époque de la construction (cf schémas 2/ ci-contre).
- Les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique seront interdits.
- Les percements nouveaux doivent être exécutés dans les proportions d'origine (en général proportion verticale avec un rapport largeur/hauteur au moins égal à 1/2, sauf pour les fenêtres sous toitures, qui peuvent se rapprocher du carré, ainsi que pour les portes cochères ou les vitrines commerciales) et modénature d'origine (encadrement des baies – pierres de taille, enduit, badigeon).
  - Les balustrades et balcons donnant sur l'espace public ne doivent pas être maçonnés ni couverts, hormis s'il s'agit des dispositions d'origine. Ils doivent avoir une profondeur maximale de 80 cm et être édifiés à 4 m de haut minimum.

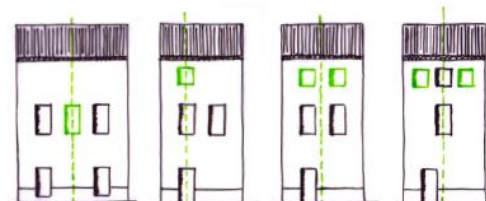
➤ **Menuiseries et serrureries extérieures :**

- Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.
- Les grilles de défense en applique sont interdites.
- Bâtiments anciens (19<sup>ème</sup> et antérieur) et leurs extensions :
  - Les menuiseries des fenêtres, portes et volets seront réalisées en matériaux correspondant à l'époque du bâti. Les maisons du 19<sup>ème</sup> possèdent en général des menuiseries en bois ou en ferronnerie peinte suivant les typologies du bâti.

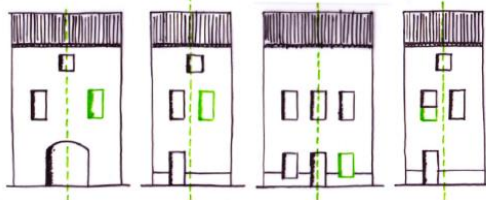
1/ Rythme, ordonnancement et formes d'ouvertures des façades ordonnancées de manière régulière



Source : Carnet de recommandations architecturales de Grabels – Emmanuel Garcia



2/ Exemples de percements possibles (en vert) en cas de façade ordonnancée (ci-dessus) ou désorganisée (ci-dessous)




Source : Carnet de recommandations architecturales - UDAP



Portes charretières, balcons et baies à préserver.  
Bon traitement des menuiseries à droite.  
Contre-exemple à gauche

- Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
  - Les dispositifs anciens existants seront préservés, restaurés ou restitués (refaits selon le style du bâtiment et le modèle traditionnel existant sur la commune).
  - Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.
  - Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert issus des transformations du sulfate de cuivre ; rouge/lie de vin inspirés des teintes en relation avec la vigne ; ...
  - Les fenêtres des bâtiments anciens seront de type "ouvrant à la Française", avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges, et petits bois. 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 volets seront constitués de planches larges jointives verticales, de panneaux pleins ou de persiennes à lamelles inclinées qui se replient dans le cadre de la baie (volets brisés repliables en tableau ou battant ouvrants dans le cadre de la baie, cf photos ci-contre). Ils peuvent parfois être rabattus sur la façade. Les écharpes formant un Z sont interdites (modèle non local).
- Volets brisés, repliables en tableau, à planches larges jointives modèle dominant*


- Les portes nouvelles 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.
  - Les éléments de serrureries et ferronnerie anciens doivent être conservés, restaurés ou à défaut restitués suivant les typologies de bâti. Les serrureries extérieures doivent être d'un aspect compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti. Elles doivent être réalisées en ferronnerie, ou d'aspect similaire ;
  - Les menuiseries d'aspect PVC sont interdits, ainsi que les volets roulants.
- Constructions nouvelles, bâtiments récents ou contemporains :
    - Les bâtiments récents peuvent recevoir des menuiseries en aluminium ou PVC. Les portes d'entrée des bâtiments neufs pourront être de style et matériaux contemporains.
    - Les volets roulants peuvent être admis à condition que les coffrets soient invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur du volume bâti.
- **Devantures et rez-de-chaussée commerciaux**
- La conception de la devanture commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la

rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une devanture commerciale peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition du bâtiment ou de la façade sur rue. Les percements, stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.

- Les vitrines en applique en bois seront restaurées ou refaites à l'identique. Le procédé de vitrine en applique pourra être envisagé pour la réalisation de nouvelles vitrines.
- Les devantures commerciales doivent respecter les dimensions suivantes :
  - Hauteur : limitée au rez-de-chaussée, au niveau du bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur ;
  - Largeur : limitée à la largeur de l'immeuble sur lequel elle s'implante. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles en rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite entre chaque immeuble.
- L'éclairage des devantures est autorisé à condition de rester discret par exemple sous forme de spots encastrés, sous l'entablement du bandeau ou encore par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres).
- Sont interdits :
  - les tons fluorescents ou vifs ;
  - les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage d'aspect néon ;
  - les rideaux métalliques extérieurs avec coffre saillant. Le rideau métallique, quand il est indispensable, sera ajouré et installé derrière le linteau ;
  - les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie.

## **Toiture**

### ➤ **Forme, orientation et pente :**

- Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction ;
- Les toitures à deux pans sont privilégiées (toiture de référence). Les toitures à une pente ne peuvent être admis que pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage, ou si la façade la plus haute s'adosse à une construction et que le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ;
- 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 ;
- Les reconstructions, réhabilitations ou extensions respecteront la configuration préexistante des toitures. Les pentes d'origine doivent être respectées.
- La pente sera adaptée au matériau choisi et elle ne pourra excéder 33% ;
- Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants et seront construits généralement en génoise à deux ou



*Le surplomb est porté par des chevrons, une corniche ou une génoise. Ici une génoise à deux rangs.*

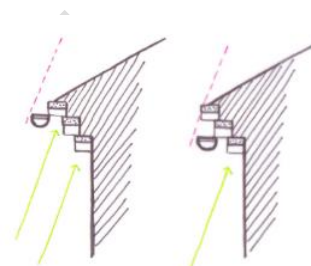
trois rangs de tuile (cf photos ci-contre). Les tuiles des génoises peuvent être enduites comme le mur.

➤ **Matériaux, aspect et couleurs :**

- Les couvertures, rives et faitages seront réalisés en tuiles canal ou romane en terre cuite, de couleur claire. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Sont interdites les couvertures en tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les tuiles mécaniques.

➤ **Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales**

- L'installation des gouttières est préférable sur les rangs supérieurs des génoises, pour qu'on puisse toujours voir les rangs inférieurs depuis la rue (cf croquis ci-contre).
- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être harmonieusement intégrés à la construction. Les descentes d'eau en façade seront réduites au minimum, elles suivront les parcours verticaux les plus directs et seront toujours 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 gouttières, chenaux et descentes d'eau auront l'aspect du zinc. L'aspect PVC est interdit.
- Les chenaux et descentes d'eau en céramique peinte existants ainsi que les dauphins existants en fonte ou céramique seront obligatoirement conservés, restaurés ou restitués le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.



Source : UDAP – Cahier de recommandations architecturales

➤ **Toiture terrasse et terrasses partielles en toiture :**

- Les toitures terrasse sont interdites, sauf pour les constructions annexes de faible importance, comme éléments restreints de liaison.
- Les terrasses en décaissé de toiture, tropézienne et terrasses partielles sont admises, à condition de n'être pas visibles depuis l'espace public. Il est préférable de les implanter sur le versant côté cour, ou en cas d'impossibilité de les réaliser en retrait vis-à-vis de la voie, en conservant la rive de la toiture, pour ne pas fragmenter et fragiliser la lecture d'ensemble de la façade.

### Energies renouvelables

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition, en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.



## Clôtures

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- Les clôtures servant de continuité aux constructions édifiées en limite avec l'espace public doivent être réalisées dans la même coloration et le même aspect que ces constructions.
- Les clôtures implantées le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par leurs aspects. Dans certains cas, la continuité sera recherchée ou imposée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

### Clôtures traditionnelles existantes, murets et portails anciens

- 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 ;
- Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés dans la mesure du possible : piliers en pierre, sculptés ou maçonnés, vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, éventuels chasse-roues et dallage spécifique pouvant marquer l'entrée. En cas d'impossibilité, les portails seront refaits à l'identique ou de facture similaire et de forme simple. Les portails d'aspect PVC sont interdits.



*Exemple d'un portail ouvragé encadré de piliers ouvragés, ouvrant sur le jardin d'une grande propriété*

#### ➤ Clôtures nouvelles

- Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif :
  - Elles seront constituées :
    - de murs réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierres locales montées, jointées ou enduites, soit en maçonnerie enduite ;
    - ou d'un barreaudage vertical, surmontant un mur bahut (réalisé selon les caractéristiques ci-dessus), éventuellement accompagné de végétaux d'essences variées et locales ou adaptées au climat local ;
  - Les murs (hors murs en pierre apparente) seront obligatoirement enduits de tous côtés. Les enduits seront réalisés avec un mortier à base de matériaux d'aspect naturel, de type chaux utilisant des sables



locaux. Leur finition sera lissée ou talochée fin. La couleur des enduits se situera dans les tons similaires à la pierre locale de teinte claire. Les enduits d'aspect mortier de ciment sont interdits.

- Leur hauteur est limitée à 1,80 m par rapport à la voie. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.
- Les clôtures situées en limite séparative :
  - Elles ne pourront pas dépasser 2 m par rapport au terrain naturel. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
  - Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnés de végétaux d'essences variées et locales ou adaptées au climat local.
- Dans le cas des équipements publics, les hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, etc.).
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation par ruissellement pluvial ou par débordement des cours d'eau, des dispositions différentes sont admises, afin de respecter une transparence hydraulique.
- Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

### **Appareils et réseaux**

#### ➤ **Chauffage, ventilation et climatisation :**

- Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, et les conduits d'alimentation ou d'extraction liés ainsi que les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade.
- Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant devront passer en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et déboucher en couverture, traités comme une souche de cheminée.

#### ➤ **Antennes :**

- Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et être les moins visibles possibles depuis l'espace public. Pour ce faire, elles seront implantées en retrait de 3 mètres minimum vis à vis des façades, regroupées et intégrées le mieux possible sur les couvertures (adossée à une cheminée par exemple).

#### ➤ **Les réseaux (électricité, communication, gaz, etc.) :**

- Les câbles et canalisations diverses sont à dissimuler au maximum en façade. Ils doivent être regroupés, suivre des trajets verticaux ou horizontaux, encastrés de préférence, ou en cas d'impossibilité plaqués sur la façade. Les goulottes en PVC visibles en façade sont interdites.

- Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

➤ **Boîtes aux lettres, Compteurs :**

- Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes pour les immeubles collectifs ou encastrées en façade ou dans la porte pour les constructions individuelles anciennes.
- Les coffrets de branchement et compteurs seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes ou intérieures du bâtiment ou sur une façade secondaire. A défaut, ces coffrets seront encastrés dans la façade (de préférence les parties de soubassement) ou dans la clôture et seront fermés d'un volet d'aspect métallique, bois peint ou recouvert du même enduit que le revêtement de la façade. Ils ne devront pas couper un relief ou un élément de décors du bâtiment (bandeau, couronnement, soubassement...).

### **9.1.2. GR 02**

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.
- Les façades latérales, murs de clôtures et bâtiments annexes doivent être aménagés avec le même soin que les façades principales et doivent être traités en harmonie avec celles-ci et avec leur environnement, tant du point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.
- Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. Tous les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.
- De manière générale, il est admis les constructions ou réhabilitations innovantes du point de vue architectural et environnemental découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'architecture durable.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisés dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions du présent article, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.
- Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (R111-27 du code de l'urbanisme).

#### **Traitement des Façades**

### ➤ Parements des Façades

- Le parement extérieur des murs doit être constitué d'enduits maçonnés présentant une granulométrie fine. Les enduits dits "tyrolien", "brut de projection" ou "rustiques" sont interdits.
- L'utilisation d'autres matériaux d'aspect naturel et/ou traités qualitativement peut être admis en parement, tels que la pierre, le bois, le verre, le béton brut, etc.
- La couleur des enduits sera ocre clair, correspondant aux tons de la pierre naturelle locale ou du sable de couleurs claires. D'autres couleurs peuvent être admises ~~sur de petites surfaces~~ à conditions de se situer dans la palette des ocres (jaune, rouille à brun) et être préférentiellement donnée par addition de pigments naturels (terres ou oxydes). Les couleurs vives, d'aspect non naturels, ainsi que les revêtements d'aspect plastifié sont interdits.

### ➤ Devantures commerciales et enseignes

- Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.
- L'aménagement des devantures commerciales devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble. Les façades des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

### ➤ Ouvertures

- Le coffre des volets roulants ne sera pas visible depuis l'extérieur ou en cas d'impossibilité, qualitativement masqué.

## Toitures

- Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles canal de teinte claire. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.
- Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture. Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les constructions inférieures à 3 m au faitage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- La pente sera adaptée au matériau choisi et elle ne pourra excéder 33%.
- Les toitures en pente devront intégrer des débords de 20 cm minimum. Les capotages d'aspect PVC sont interdits.
- Pour les vérandas et verrières, on admettra des matériaux transparents non réfléchissants et des pentes différentes, sous réserve de leur bonne intégration au bâtiment support.
- Les toitures terrasses, terrasses partielles ou en décaissé de toiture sont admises. Elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade). Les garde-corps de sécurité doivent être intégrés à la conception de la façade et être invisibles depuis l'espace public. Les édicules techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,...) doivent

être les moins visibles possibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés à la conception du bâtiment ou à défaut masqués, regroupés et implantés en retrait des façades.

## **Clôtures**

### **➤ Clôtures en bordure de l'espace public ou ouvert au public :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Elles seront constituées :
  - soit de murs pleins réalisés en pierre naturelles locales ou en maçonnerie ;
  - soit d'un muret (maçonné ou en pierres naturelles) de 1 m de haut maximum, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie (barreaudage, lisses bois, etc.) et accompagné de végétation ;
  - soit d'une simple haie vive, accompagnée éventuellement d'un grillage à condition qu'il soit masqué par la végétation.
- Les parties maçonnées doivent être enduites de tous les côtés, avec un enduit taloché fin, coloré dans les tons similaires à la pierre naturelle locale de teinte claire ou ocre clair.
- Les grillages peuvent être admis à condition d'être accompagnés de végétaux plantés de telle sorte qu'ils permettent de les masquer à terme.
- Les végétaux utilisés dans les clôtures seront d'essences variées, locales ou adaptées au climat local ;
- La couleur des grillages, barreaudages ou panneaux utilisés en clôture seront prises dans la palette des bruns ou verts.
- Les panneaux occultants d'aspect bois ou métal peuvent être admis. Les dispositifs occultants accompagnant les grillages d'aspect plastifié visibles depuis l'espace public sont interdits ;
- Les matériaux d'aspect plastifiés sont interdits.
- Dans les opérations d'ensemble, les clôtures devront bénéficier d'un traitement unifié à l'échelle de l'opération.

### **➤ Clôtures en limites séparatives :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Elles seront composées d'un grillage doublé de chaque côté d'une haie végétale. Peuvent également être admis les panneaux occultant en bois ou en métal ainsi que les clôtures maçonnées.

### **➤ Clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle :**

Les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle devront être systématiquement doublées par des haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

### **➤ Clôtures situées dans les zones soumises aux risques d'inondation par ruissellement ou par débordement de cours d'eau :**

- Elles devront obligatoirement être perméables.

- Elles seront composées de grillages, éventuellement posés sur des plots, ou muret bas de 30 cm maximum, obligatoirement accompagnés de végétaux.

### Sur toutes les Clôtures :

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

#### ➤ Murs et murets anciens de pierre sèche :

Ils seront obligatoirement préservés et, dans la mesure du possible, restaurés.

#### ➤ Traitement de la bande de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques :

- La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies sera à dominante végétale (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue.
- Si elle comporte des espaces de stationnement, ceux-ci devront être maintenus perméables (graves, stabilisé, evergreen,...) et accompagnés de plantations.

#### ➤ Murs de soutènement

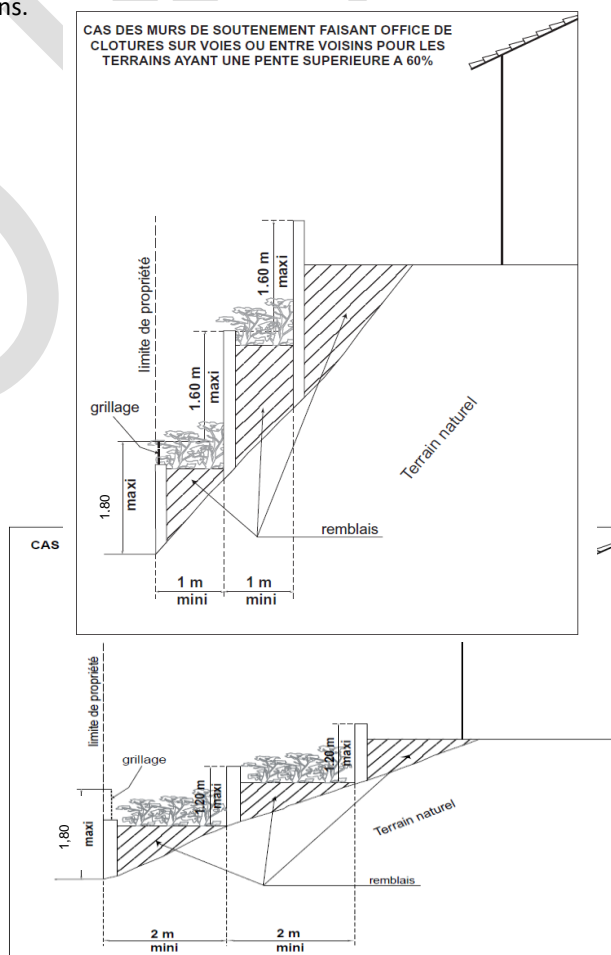
Cas particulier des murs de soutènement faisant office de clôtures sur voie ou entre voisins.

- Pour une pente inférieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque 2 mètres minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre).

- Pour une pente supérieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque mètre minimum par des murs dont la hauteur ne devra pas dépasser de plus de 1,60 m le mur précédent, et cela jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre).



### Appareils et réseaux

#### ➤ Chauffage, ventilation et climatisation :

- les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation ne seront pas apparents en façade. Ils seront de préférence intégrés à la construction, ou à défaut masqués par des coffres présentant un aspect similaire à celui de la façade ou encore intégrés en toiture ;
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant devront passer en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et déboucher en couverture, traités comme une souche de cheminée.
- **Antennes :**
  - Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être implantées en partie supérieure des constructions et être les moins visibles possibles depuis l'espace public.
- **Les réseaux (électricité, communication, gaz, etc.) :**
  - Les câbles et canalisations diverses sont à dissimuler au maximum en façade. Ils doivent être regroupés, suivre des trajets verticaux ou horizontaux encastrés de préférence, ou en cas d'impossibilité plaqués sur la façade.
  - Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.
- **Boîtes aux lettres, Compteurs :**
  - Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes pour les immeubles collectifs ou encastrées dans le portail d'entrée ou la clôture pour les constructions individuelles.
  - Les coffrets de branchement et compteurs seront situés dans les parties communes ou intérieures du bâtiment ou seront intégrés harmonieusement dans la clôture, sans saillie et avec un revêtement identique ou accordé avec celui de la clôture.

### **9.1.3. GR 03**

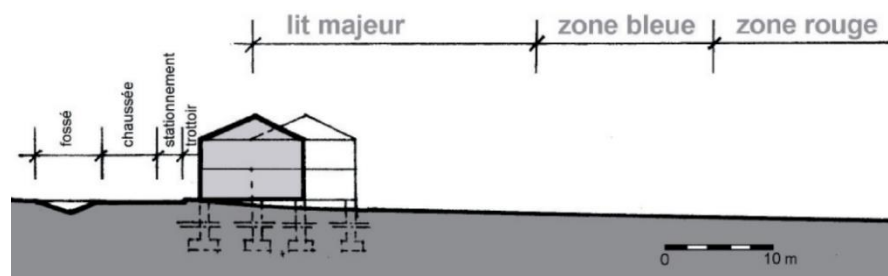
#### **Façades :**

- Les murs pignons des constructions non en mitoyenneté doivent être obligatoirement architecturés ou animés. Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.
- Pour les enduits, il ne sera autorisé que deux couleurs maximum par construction et ce sur des volumes distincts.
- La tonalité dominante des enduits sera de teinte claire.
- Toutes les menuiseries d'une construction devront être du même matériau.

#### **Volumétrie :**

- La volumétrie des constructions devra permettre une parfaite lisibilité de chaque volume et respecter une hiérarchie de lecture : volume principal, volume secondaire. L'imbrication et la composition de volumes permettant le fractionnement de grands linéaires de façade est à favoriser.

- Les constructions annexes (pool house, abri jardin) ne pourront pas être construites en dur (maçonnerie). Elles devront être de structure légère, de type construction en bois.
- Les constructions à usage de garage devront nécessairement être intégrées dans le volume principal ou secondaire du bâti à usage d'habitation, sauf :
  - o lorsque la façade sur voie du garage peut être intégrée dans la restanque pour tout ou partie
  - o dans le cas de pergola.
- Les pergolas à usage de stationnement seront obligatoirement végétalisées et ne pourront en aucun cas être transformées en volume habitable.
- Les constructions situées dans le sous-secteur 3 pour les bâtiments situés dans le lit majeur du Rieumassel ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux conformément aux prescriptions du PPRI et suivant le principe ci-après.



### Toiture

- Dans le secteur 1 : les constructions se feront sous forme de toiture en pente couverte de tuiles canal d'aspect terre cuite de couleur claire ou de toiture à toit terrasse.
- Dans les secteurs 2 et 3 : les constructions se feront sous forme de toiture à pente couverte de tuiles canal d'aspect terre cuite de couleur claire ou de toiture terrasse.
- Dans tous les secteurs :
  - o Les toitures à pente devront avoir un débord de 40 cm minimum par rapport au plan de façade qu'elles recouvrent sauf pour les pignons et les façades en limite séparative et pourront être habillées d'une sous face non horizontale.
  - o Les sous faces, égouts et chéneaux de toiture en aspect PVC sont interdits.
  - o Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une sur-toiture.
  - o Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par habitation. Les antennes et paraboles d'émission et de réception de signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulées à la vue depuis les voies publiques.

### Clôtures :

#### ➤ Dispositions communes :

- La nature des clôtures, des portails et portillons (dimensions, matériaux, couleur et nature des plantations) devra obligatoirement figurer sur les documents du permis de construire et leur réalisation conforme conditionnera la délivrance du certificat de conformité.
- Les cannisses et autres occultations en aspect plastifié sont interdites.
- Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

### Clôtures en bordure de l'espace public :

- Les clôtures seront nécessairement implantées en limite du domaine public sauf dans le cas où les constructions ou partie de construction sont implantées en retrait de 1,50 mètres. Dans ce cas, la bande de retrait doit nécessairement être végétalisée par une haie arbustive.
- Elles seront réalisées :
  - En bordure de l'espace public pinède : de grillage souple d'une hauteur maximale totale de 1,40 mètres ;
  - Au cœur des secteurs 1 et 2 : de grillage souple d'une hauteur d'1,60 m maximum, éventuellement monté sur un soubassement de 0,40 mètre maximum enduit 2 faces, et obligatoirement doublé d'une haie végétale ;
  - Dans le secteur 1 le long de l'axe 1 : les murs de clôture avec parement en pierres sont autorisés, afin de permettre la réalisation de terrasses ;
  - Dans le secteur 2 le long de l'axe 3 : les murs de clôture sont autorisés afin de permettre la réalisation de terrasses ;
  - En limites des aires de stationnement (repères P sur le plan particulier de la zone) : de murets bahuts pleins rampants enduits sur les deux faces avec un enduit uniforme pour toutes les opérations et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres hors soubassement, avec un couronnement en béton et surmontés d'une grille en serrurerie métallique de hauteur 0,40 mètre uniforme pour toutes les opérations et devront être maintenues en l'état par les propriétaires ;
  - Le long des cheminements piétonniers : de muret de soutènement de hauteur maximale 1,20 m enduit deux faces, surmontés d'une clôture grillagée souple de hauteur maximale 1,20 mètres et doublée d'une haie végétale ;
  - Sur le reste de la zone : de murets bahuts pleins rampants enduits sur les deux faces, avec un couronnement maçonné et surmontés d'une grille en serrurerie métallique de hauteur 0,40 mètre uniforme pour toutes les opérations et devront être maintenues en l'état.



### Clôtures en limites séparatives :

- Les clôtures sur les voies privées et entre les limites séparatives de lots seront obligatoirement constituées d'un muret ou de grillage souple d'une hauteur maximale totale de 1,20 mètres et doublée de chaque côté d'une haie végétale.
  - **Grilles, portails, portillons et coffrets techniques :**
- Les grilles en serrurerie, portails, portillons et portillons de coffret seront d'aspect métallique de couleur foncée et devront être de facture uniforme pour toutes les opérations.
- Les portails et portillons en aspect PVC sont interdits.
- Tous coffrets et blocs techniques en façade sur voie devront être regroupés et intégrés dans les constructions ou dans les murs de clôture et habillés de portillon.

### Plan particulier de la zone



#### **9.1.4. GR 04**

Non règlementé.

#### **9.1.5. GR 05**

##### **Aspect général des constructions et installations**

- Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.
- Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).
- Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

##### **Traitement des Toitures et Façades**

- Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.
- Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.
- Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.
- Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

##### **Clôtures donnant sur le domaine public et Clôtures en limites séparatives**

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).
- Les clôtures non végétales sont constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage,...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.
- Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.
- Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

## **Enseignes**

- Les enseignes et pré-enseignes en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et s'inscrire en cohérence avec la composition des façades.

## **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

- L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.
- Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

### **9.1.6. GR 06**

#### **▪ *Aspect général des constructions et installations***

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### **▪ *Traitement des toitures et façades***

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### **▪ *Clôtures***

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

#### ▪ **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

### **9.1.7. GR 07**

#### **Aspect général**

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs pignons des immeubles doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules et appareillages techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur adaptée pour masquer la perception des superstructures en toiture depuis le domaine public.

#### **Panneaux solaires**

L'intégration de panneaux solaires en toiture peut être pensée comme partie prenante de l'architecture globale du bâtiment.

Une implantation présentant une visibilité réduite depuis le domaine public et tenant compte de l'ordonnement de la composition architecturale du bâtiment sera privilégiée.

Pour les toitures en pente, les panneaux seront positionnés dans le plan de toiture, sans débord.

### ***Climatiseurs***

Les unités extérieures de climatisation doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement visant à dissimuler leur empreinte visuelle, en particulier depuis les espaces publics ou privés ouverts au public.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

### ***Clôtures***

Les clôtures doivent constituer un élément architectural et de composition paysagère faisant partie du projet de construction, en cohérence avec l'existant et les parcelles voisines.

Les systèmes d'ouvertures (portail, porte, portillon, accès...) seront par leur dimensions, volumes, proportions, matérialité, forme... intégrés de manière cohérente avec le dessin général de la clôture.

Les coffrets techniques et les boîtes à lettres seront encastrés sans saillie dans les clôtures et mis en discrétion par une teinte adaptée ou un habillage spécifique.

Les clôtures construites en matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaing, brique à enduire, carreau de plâtre, panneau de fibrociment...) seront obligatoirement traitées par un revêtement sur leurs deux faces.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

PROJET

# JACOU

## **9.1.1 JA 1**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Aspect général des constructions et installations**

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, 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).

### **Façades**

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.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les couleurs d'enduit sont naturelles et dans des teintes pastel (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée).

Les enduits seront de finition taloché fin ou gratté (finitions interdites : grain grossier et écrasé).

### **Ouvertures et percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés.

A l'occasion d'une restauration, les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies dans la mesure du possible ; sinon, leur trace sera conservée pour lire l'histoire du bâtiment.

En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

Les volets et menuiseries en PVC sont proscrits.

Les volets roulants sont proscrits.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% de pente doit être recouverte selon le cas, de tuiles rondes, de teinte claire, de préférence vieilles ou anciennes.

Dans une proportion de 30% de la superficie des toitures de la construction sont admises :

- Les toitures terrasses ;
- Les toitures en zinc ou cuivre (bac acier proscrit)
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium en profil fin.

### **Édicules techniques**

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 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. Le remplacement des climatiseurs devra respecter ces mêmes règles.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

#### **➤ Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.



## **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

## **9.1.2 JA 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Aspect général des constructions et installations**

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).



## **Façades**

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.

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastels (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée). Les utilisations du bois et de la pierre e façade sont autorisées.

## **Toitures**

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.

La toiture des constructions sera :

- soit en pente comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% et recouverte de tuiles rondes, de teinte claire ;
- soit sous forme de toitures terrasses

## **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou, dans le cas de construction neuve former linteau intégré dans la maçonnerie.

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain.

### **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## **Clôtures**

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres. Toutefois, pour les murs anciens (pierre), la reconstruction à l'identique est autorisée ;

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 JA 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, 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).

La volumétrie des constructions doit être simple et contemporaine. A ce titre l'articulation des volumes devra faire l'objet d'un soin particulier. L'articulation de deux volumes pourra être renforcée par :

- une juxtaposition, l'insertion d'un troisième volume de liaison ou « rotule d'articulation » de hauteur différente favorise la juxtaposition ;
- un décalage, le décalage minimum entre les différents volumes est de 20cm, horizontalement et verticalement ;

- un emboîtement renforcé par deux volumes de tailles différentes ;
- une extrusion, le négatif de l'emboîtement.

Le changement de matériau/couleur s'accompagne d'une distinction volumétrique sur toutes les faces.

Les matériaux autorisés :

- le béton : brut, peint, poli, lazuré (en fonction de la qualité de finition), enduit (finition gratté ou taloché fin ou lisse) ;
- le bardage bois : teinte naturelle ;
- la pierre locale ;
- le métal laqué ;
- le verre ;
- le cuivre ;
- le zinc.

Le changement de couleur ou de matériau est préconisé si un dispositif architectural crée une démarcation (casquette, mur voile, débord de toit...).

Il est possible de donner une lecture d'ensemble à la volumétrie du projet par un dispositif architectural de même matériau/couleur (poutraison...).

### **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les couleurs d'enduits seront naturelles et dans des teintes pastel (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée). Les utilisations du bois, de la pierre, de l'acier et du béton architectonique en façade sont autorisées.

La différenciation des volumes du projet doit impérativement dicter l'utilisation des matériaux et des couleurs de celui-ci. Il est déconseillé de créer un débord et/ou un recul dans une volumétrie sans le traiter sous toutes les faces vues.

Les éléments rapportés en façade (pergolas, brise soleil, portique...) autorisés :

- de forme simple droite et géométrique. Les formes cintrées sont interdites ;
- en acier de teinte sombre, en bois de teinte naturelle ;
- en maçonnerie (non cintré, traité de la même manière que le volume principal) sans faire de distinction entre les parties poteaux et poutre (traités comme un ensemble portique).

Toute imitation de colonne et chapiteau sont proscrites.

Ces structures peuvent être support à :

- une végétation grimpante ;
- des clins de bois, de métal ou de verre ;
- des toiles tendues, uniquement de couleurs unies.

Les garde-corps sont obligatoirement :

- composés d'un remplissage horizontal (préconisé), vertical, plein ;
- en ferronnerie ;

- en bois ;
- en verre ;
- maçonné.

Les balustres et autres éléments moulurés sont proscrits.

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduits apparents. Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade.

### **Ouvertures et percements**

Pour affirmer l'esprit contemporain de la ZAC, les ouvertures (loggia ou éléments menuisés) doivent être de forme simple et géométrique.

Les formes cintrées sont interdites : arc, voûtes...

Les encadrements de fenêtre sont interdits.

Les impostes sont autorisées dans la mesure où elles respectent les règles suivantes

Les ouvertures doivent être choisies dans les proportions 1 pour 1 ou 1 pour 1,5 ou l'ensemble de la façade vitrée.

Les éléments menuisés seront en aluminium, bois de couleur naturelle ou PVC.

Les volets autorisés sont : roulants coulissants, persiennés.

Les volets battants/ouvrants à la française sont interdits.

Les loggias et terrasses peuvent être fermées avec un système modulable et orientable.

### **Toitures**

La toiture en pente comprise entre 0 et 19,15 degrés soit 35% doit être recouverte selon le cas, de tuiles rondes, de teinte claire, ou d'autres matériaux modernes comme le cuivre, le zinc, bac acier...

Les matériaux autorisés sont :

- le béton (toiture terrasse) ;
- le métal laqué ;
- le verre ;
- le cuivre le zinc ;
- la tuile aspect canal non vieillie.

Toutes les façades en pente doivent avoir un débord d'au moins 1,00m par rapport au nu de la façade sur tous les côtés visibles de celle-ci. Les sous faces doivent être traitées avec des panneaux bois lasurés ou corniche lisse et plate en béton peint en blanc.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont admises.

Les acrotères des toits terrasse doivent être suffisamment hauts pour intégrer les installations techniques éventuelles (capteurs solaires, VMC, climatisation, parabole).

Les casquettes et/ou débord en dalle mince béton sont autorisés et doivent le cas échéant, faire l'objet d'un soin particulier pour leur étanchéité (« goutte d'eau », baguette de finition...)

Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium sont admises.

Les pignons à deux pans sont interdits sur rue.

Les génoises sont interdites.

Les corniches moulurées sont interdites. Seules les corniches en béton lisse de forme simple et peintes en blanc sont autorisées.

Les tuiles vieilles sont interdites.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

L'implantation de superstructures en façade ou sur toitures terrasses est interdite (obligatoirement dans les combles) à l'exception des éléments techniques pour l'utilisation de l'énergie solaire.

#### **➤ Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures en limites séparatives sont constituées soit :

- d'un simple grillage ;
- d'un panneau rigide de couleur noire implanté en limite séparative et doublé d'une haie multi essences.

Les clôtures sur le domaine public sont constituées soit :

- de panneaux rigides de couleur « Brun 650 Sablé » implantés en recul de 1,00m sur la parcelle et doublés d'une haie multi essences ;
- La hauteur maximale ne devra pas excéder 1,60 mètres.

#### **➤ Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.4 JA 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les choix de teintes et de matériaux devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

#### **Façades**

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.

#### **Toitures**

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.

## **Edicules techniques**

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 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.

Ces éléments d'architecture devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## **Clôtures**

Les clôtures à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ; quand la clôture est sur une voie, la hauteur est mesurée depuis la voie.

Les clôtures en limite séparative et en limite de voie publique, d'une hauteur maximum de 2 mètres constituées d'un simple grillage sont autorisées.

Les matériaux barbelés sont interdits.

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaires, la construction de murs de soutènement est autorisée.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.5 JA 5**

Non réglementé.

PROJET



PROJET

# JUVIGNAC

## 9.1.1. JU 1

### Dispositions générales

- Les projets de constructions nouvelles (y compris les extensions) doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel ou urbain : topographie, contexte paysager environnant et visible, rapport à l'espace public et aux constructions mitoyennes, présence de plantations remarquables,...
- Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales» (R111-27 du code de l'urbanisme).
- Les murs de clôtures et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci et avec leur environnement, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.
- Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. Sont interdits le maintien à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc.

### Façades

#### ➤ **Parements de Façades**

- Le parement extérieur des murs doit être constitué d'enduits de granulométrie fine et sans relief. Les enduits d'aspect mortier de ciment, par application mécanique ("tyrolien"), les finitions grattées et les revêtements d'aspect plastifié sont interdits.
- La couleur des enduits devra se situer dans les tons de la pierre naturelle locale de teinte claire (blanc cassé, beige à ocre clair). Des couleurs peuvent être apportées à condition de se situer dans les nuances d'ocres naturels jaune, rouille à brun. Les teintes blanches sont tolérées. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.
- L'utilisation d'autres matériaux d'aspect naturel et/ou traités qualitativement peut être admis en parement, tels que la pierre, le bois, le béton brut, etc.

#### ➤ **Murs pignons**

- Les murs pignons de plus de 4 m de hauteur, visibles depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement approprié visant à réduire leur impact visuel.

### **Ouvertures**

- Les fenêtres et portes d'entrée des bâtiments peuvent être de style et matériaux contemporains.
- Les teintes foncées et mates sont privilégiées pour les huisseries. Des teintes colorées sont admises pour les volets, à condition qu'une seule teinte soit utilisée pour l'ensemble des volets et qu'elle s'harmonise avec la couleur de la façade.
- Le coffre des volets roulants devra être invisible depuis l'extérieur. En cas d'impossibilité, il sera qualitativement masqué.
- Le traitement des gardes corps en façade devra être sobre et discret. Les éléments composant les garde-corps des balcons et des terrasses des bâtiments collectifs devront être conçus de manière à conserver l'intimité des occupants, ce dès la conception du bâtiment, en vue d'éviter les dispositifs individuels surajoutés peu valorisant ou dénaturant la façade.

### **Gouttières et descentes d'eau**

- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales, ou tout autre élément technique rapporté, doivent être harmonieusement intégrés à la façade. Ils suivront des parcours verticaux les plus directs, seront placées aux extrémités de la construction et seront réduits au nombre minimum.
- Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

### **Toitures et vérandas**

- Les toitures en pente doivent obligatoirement :
  - être recouvertes de tuiles canal rondes de teinte claire, présentant l'aspect de la terre cuite. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé ;
  - avoir une pente comprise entre 25 et 35 %. Les toitures à une pente ne sont admis que pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 m de hauteur ;
  - intégrer des débords de 20 cm minimum. Les capotages d'aspect PVC sont interdits.
- Les toitures terrasses ou terrasses partielles en toiture sont admises. En tant que cinquième façade, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. En particulier :
  - les garde-corps de sécurité doivent être intégrés à la façade et être invisibles depuis l'espace public ;
  - les édicules techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes et paraboles,...) en toiture doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés à la conception du bâtiment ou à défaut masqués, regroupés et implantés en retrait vis-à-vis des façades.
- Des matériaux et des pentes de toiture différents pourront être admis pour les vérandas et les verrières, sous réserve de leur bonne intégration au bâtiment support. Pour les structures :
  - l'aspect plastifié est interdit ;
  - les teintes foncées et mates sont privilégiées.

### **Confort thermique et Energies renouvelables**

- Les dispositifs de protection solaire sur les façades ensoleillées sont recommandés sous réserve de leur bonne intégration au bâtiment support. Ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.
- Les dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, la limitation d'émission de gaz à effet de serre ou la retenue des eaux pluviales sont recommandés. Ils peuvent être admis en dérogation des règles du présent article, sous réserve de leur bonne intégration au bâtiment support (volume, positionnement, couleur, habillage) et à son environnement naturel et urbain.  
Les panneaux solaires devront être disposés en respectant l'orientation des toitures en pente, en s'implantant parallèlement à celles-ci (sans réhausse sur béquille). En cas de toiture terrasse, ils seront disposés derrière l'acrotère ou en retrait vis-à-vis de la façade, de manière à être les moins perceptibles possibles depuis l'espace public et à garantir une implantation discrète et harmonieuse de l'ensemble.

### **Clôtures**

#### **➤ Dispositions générales**

- La clôture est la partie d'une construction privée la plus dépendante du domaine public. Elle doit être considérée non pas comme un simple élément de façade d'une construction privée mais comme la partie "publique" de cette construction. Elle doit à ce titre être traitée avec le plus grand soin, et offrir une harmonie avec les clôtures environnantes.
- Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.
- Pour les murs de clôture, un revêtement de finition est obligatoire au moins sur la face donnant sur le domaine public.
- Les murs en pierre anciens existants devront être préservés.
- Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

#### **➤ En bordure de l'espace public ou collectif**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m maximum par rapport au niveau de la voie.
- Les clôtures seront constituées :
  - soit de murs, accompagnés de préférence de végétation ;
  - soit d'une simple haie vive.
- Les murs seront réalisés en maçonnerie enduite sur tous les côtés, avec un enduit taloché fin, coloré dans les tons de la pierre locale de teinte claire (blanc cassé, beige à ocre clair), ou en pierre naturelle locale de couleur claire.

- Les murs pourront être surmontés de dispositifs à claire voie (barreaudage, lisses bois, etc.), dans la limite totale des 2 m de hauteur maximum. Ces dispositifs seront pris de préférence dans la palette des bruns, verts ou rouille.
- Les grillages peuvent être admis à condition d'être accompagnés de végétaux plantés de telle sorte qu'ils permettront de masquer les grillages.
- Les végétaux utilisés dans les clôtures seront d'essences variées, locales ou adaptées au climat local.
- Les portails devront être conçus en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux. Il seront pris de préférence dans la palette des bruns, verts ou rouille.
- Sont interdits :
  - les matériaux d'aspect plastifié ;
  - les dispositifs d'écrans en surélévation de murs ou en accompagnement des grillages.
- **En limites séparatives**
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures seront composées de manière privilégiée d'un grillage doublé de chaque côté d'une haie végétale. Peuvent également être admis les panneaux occultants ainsi que les clôtures maçonnées.
- Les murs autres que ceux réalisés en pierre apparente devront être enduits sur tous les côtés, avec un enduit taloché fin, coloré dans les tons de la pierre locale de teinte claire (blanc cassé, beige à ocre clair).
- Les grillages ou dispositifs d'écrans seront pris de préférence dans la palette des bruns ou verts.
- **Règles de hauteurs dans le cas de terrains en pente**
- Pour les clôtures situées en bordure de l'espace public ou collectif, dans le cas où le terrain privatif est surélevé vis-à-vis de de l'espace public ou collectif et qu'il nécessite l'édification de murs de soutènement : le mur de clôture, y compris de soutènement, ne devra pas dépasser 2 m de hauteur vis-à-vis de l'espace public ou collectif. La retenue des terrains devra être gérée à travers une succession de terrasses plantées, d'une profondeur de 1 m minimum, soutenues par des murs de 2 m de hauteur maximum. Les murs de soutènement intégreront des barbicanes.
- Pour les clôtures édifiées en limites séparatives, la hauteur sera calculée par rapport au terrain naturel le plus haut.
- **Dans les opérations d'ensemble :**
- des prescriptions devront être édictées à l'échelle de l'opération de manière à harmoniser la réalisation des clôtures entre elles ;
- ces prescriptions pourront être différentes de celles du présent article, à condition de créer une harmonie à l'échelle de la rue.
- **En limite avec la zone agricole ou naturelle :**
- Les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle devront être systématiquement doublées par des haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

### **Appareils et réseaux**

- Chauffage, ventilation et climatisation :
- les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation devront être implantés de manière à apporter la moindre gêne pour le voisinage et à être les moins visibles possibles. Ils seront de préférence intégrés à la construction, ou à défaut qualitativement masqués ;
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant devront passer en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et déboucher en couverture, traités comme une souche de cheminée.

### **Antennes relais et pylônes :**

- Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.
- Les édifices techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Réseaux (électricité, télécommunication, câbles, gaz,...) :**

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.
- Les câbles et canalisations diverses sont à dissimuler au maximum en façade. Ils doivent être regroupés, suivre des trajets verticaux ou horizontaux encastrés de préférence, ou en cas d'impossibilité plaqués sur la façade de la manière la plus discrète possible.
- Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

#### **➤ Boîtes aux lettres, Compteurs :**

- Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes pour les immeubles collectifs ou encastrées dans le portail d'entrée ou dans la clôture pour les constructions individuelles.
- Les coffrets de branchement et compteurs seront situés dans les parties communes ou intérieures du bâtiment ou seront intégrés harmonieusement dans la clôture, sans saillie.

### **9.1.2. JU 2**

Non règlementé.

PROJET

# LATTES

## 9.1.1 LA 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

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 constructions de petites tailles type abris de jardin devront être de conception simple et entrer en harmonie avec les constructions voisines. L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Sous réserve du respect du PPRI : Les vérandas devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction existante. Dans les immeubles d'habitation une uniformité de matériaux et de coloris devra être respectée.

### Façades

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures (sur les deux faces).

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

### Toitures

La toiture sera :

Soit en pente comprise entre 30 % et 33 % doit être recouverte de matériaux naturels, de tuiles canal de terre cuite ou similaires ;

Soit en toitures terrasses,

Les tuiles neuves seront de couleur claire ou de teinte ocre nuancée.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient intégrées dans le projet urbain.



### Édicules techniques

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 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.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### Clôtures

Les clôtures sont constituées soit :

D'un mur plein, de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit en harmonie avec les façades ou clôtures alentours,

D'un mur bahut (hauteur maximale : 1m) de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit surmonté d'une grille à barreaudage doublé d'une haie vive.

D'une grille rigide ;

Les clôtures bordant les voies auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs de clôture édifiés en bordure des RM 986, 189, 172, 132 et 58 peuvent avoir une hauteur maximale fixée à 2,20 m.

Les clôtures en zone inondable, entre les parcelles sont constituées d'un simple grillage ou de fils grillagés doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 LA 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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 constructions de petites tailles type abris de jardin devront être de conception simple et entrer en harmonie avec les constructions voisines.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Sous réserve du respect du PPRI : Les vérandas devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction existante. Dans les immeubles d'habitation une uniformité de matériaux et de coloris devra être respectée.

## Façades

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures (sur les deux faces).

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

## Toitures

La toiture sera :

Soit en pente comprise entre 30 % et 33 % doit être recouverte de matériaux naturels, de tuiles canal de terre cuite ou similaires.

Soit en toitures terrasses,

Les tuiles neuves seront de couleur claire ou de teinte ocre nuancée.

## Edicules techniques

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

Les clôtures sont constituées soit :

D'un mur plein, de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit en harmonie avec les façades ou clôtures alentours,

D'un mur bahut (hauteur maximale : 1m) de type mur de pierre ou mur maçonné et enduit surmonté d'une grille à barreaudage doublé d'une haie vive.

D'une grille rigide ;

Les clôtures bordant les voies auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs de clôture édifiés en bordure des RM 986, 189, 172, 132 et 58 peuvent avoir une hauteur maximale fixée à 2,20 m.

Les clôtures en zone inondable, entre les parcelles sont constituées d'un simple grillage ou de fils grillagés doublés de part et d'autre de haies vives constituées de végétaux d'essences variées. La clôture sera tenue par des poteaux fondés sur des plots. Les murs et soubassements maçonnés sont interdits.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

**9.1.3 LA 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Aspect général des constructions et installations**

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 bâtiments doivent être composés et implantés de manière simple et harmonieuse, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.

La modulation, forme et couleur des bâtiments et des enseignes doivent s'intégrer à l'environnement de la zone.

L'ensemble des façades d'un nouveau bâtiment devra être traité avec autant de soin que la façade principale.

Les murs pignon traités en fronton dépassant du volume de la toiture sont interdits.

### **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les façades seront monochromes, à l'exclusion des couleurs vives.

### **Toitures**

Pour les toitures à pentes, les pentes ne doivent pas excéder 35 %.

Les pentes des toitures en bac acier visibles depuis les voies publiques ne doivent pas excéder 20%.

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume.

Les teintes des couvertures doivent être prises dans la gamme des tons mats et naturels. Le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les éléments de compteurs doivent être regroupés dans la mesure du possible et être intégrés dans le corps de la construction, ou à défaut dans le corps de la clôture.

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Toutefois, un ressaut d'acrotère pourra être admis sur chaque façade dans la limite de 1/5° de la hauteur de la façade correspondante.

#### **➤ Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

Les clôtures le long de l'espace public sont constituées d'un simple grillage, de treillis soudé ou fils accompagné de haies vives formées de végétaux d'essences variées.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres, à l'exception des clôtures répondant à des impératifs réglementaires ou techniques.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

#### ▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

## 9.1.4 LA 4

### Aspect général des constructions et installations

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

### Traitement des Toitures et Façades

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

### **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

### **9.1.5 LA 5**

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **Dans les sous-secteurs 30AUa :**

Les règles suivantes sont édictées sans préjudice des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, des dispositions et principes de conception spécifiques liées aux sites patrimoniaux remarquables, aux abords des monuments historiques, aux sites inscrits et classés.

#### **Aspect général des constructions et installations**

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs pignons des immeubles doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules et appareillages techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur adaptée pour masquer la perception des superstructures en toiture depuis le domaine public.

#### **Panneaux solaires**

L'intégration de panneaux solaires en toiture peut être pensée comme partie prenante de l'architecture globale du bâtiment.

Une implantation présentant une visibilité réduite depuis le domaine public et tenant compte de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment sera privilégiée.

Pour les toitures en pente, les panneaux seront positionnés dans le plan de toiture, sans débord.

#### **Climatiseurs**

Les unités extérieures de climatisation doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement visant à dissimuler leur empreinte visuelle, en particulier depuis les espaces publics ou privés ouverts au public.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément architectural et de composition paysagère faisant partie du projet de construction, en cohérence avec l'existant et les parcelles voisines.



Les systèmes d'ouvertures (portail, porte, portillon, accès...) seront par leur dimensions, volumes, proportions, matérialité, forme... intégrés de manière cohérente avec le dessin général de la clôture.

Les coffrets techniques et les boîtes à lettres seront encastrés sans saillie dans les clôtures et mis en discrétion par une teinte adaptée ou un habillage spécifique.

Les clôtures construites en matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaing, brique à enduire, carreau de plâtre, panneau de fibrociment...) seront obligatoirement traitées par un revêtement sur leurs deux faces.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

### **Dans les sous-secteurs 30AUB et 30AUC :**

#### **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### **Traitement des Toitures et Façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

#### **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

#### **9.1.6 LA 6**

Non règlementé.

PROJET

# LAVERUNE

## 9.1.1 LE 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.

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### Aspect général des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

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).

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

### Traitement des Façades

- **Ordonnement des façades**
  - *Règle générale*

- 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.
- Les proportions d'une façade dépendent de la hiérarchie des 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 1<sup>er</sup> étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- 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**).

Croquis A

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.

Dans le cas de la création d'une terrasse en toiture, celle-ci sera couverte. L'étage sera alors ouvert avec un garde-corps ou un mur bahut et piliers. (**cf. Croquis C**)

## Croquis C



L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 30 cm.

- *Construction neuve (y compris adjonction)*
- 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.
- **Aspect et enduits**
  - *Règle générale*
- La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire ou choisie dans le nuancier ci-dessous. Les soubassements sont en général de teinte plus foncée.

## NUANCIER POUR LES ENDUITS - TISSUS PATRIMONIAUX



OXYDE «OCRE»  
28%



OXYDE «JAUNE»  
6%



OXYDE «JAUNE»  
3%



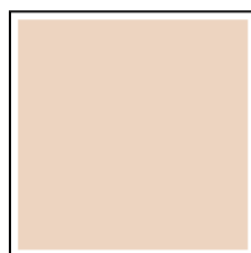
OCRE JAUNE  
28%



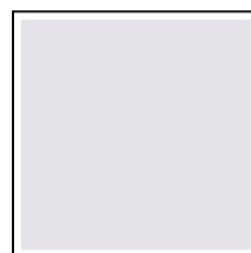
OXYDE «JAUNE»  
12%



OXYDE «JAUNE» 40%  
SIENNE NATURELLE 15%



SIENNE NATURELLE  
32%



TERRE DE CASSEL  
4%

- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement.
- La finition sera fonction de la nature du support en façade, notamment pour la maçonnerie traditionnelle il est préconisé la mise en œuvre de badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale.... Tout autre type d'enduit sera interdit sur ces maçonneries qui devront conserver leur qualité respirante, notamment l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables. Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique tels que le « crépi », les finitions grattées, 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.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Ces matériaux devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 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. Si les encadrements de baies sont saillants en pierre de taille, ils doivent être maintenus.
- 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. L'usage de carrelage est interdit.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- 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 jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.
- Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés, quand ils sont en cohérence avec le bâtiment :

- les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors ...);
- les auvents ou marquises en fer et verre ;
- les perrons et les escaliers extérieurs.

*Construction neuve (y compris adjonction)*

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

➤ **Menuiseries**

▪ *Règle générale*

- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement
- Les nuances de couleur seront de teinte sombre, choisie dans le nuancier disponible en mairie, la nuance blanche est interdite
- Les volets roulants avec coffre extérieur saillant en façade sont interdits ; le coffre sera soit masqué par un lambrequin intégré dans l'encadrement de la fenêtre soit intégré derrière le linteau

▪ *Intervention(s) sur construction existante*

- Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail. 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 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 portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est à larges planches horizontales.
- Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

➤ **Les devantures commerciales**

▪ *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

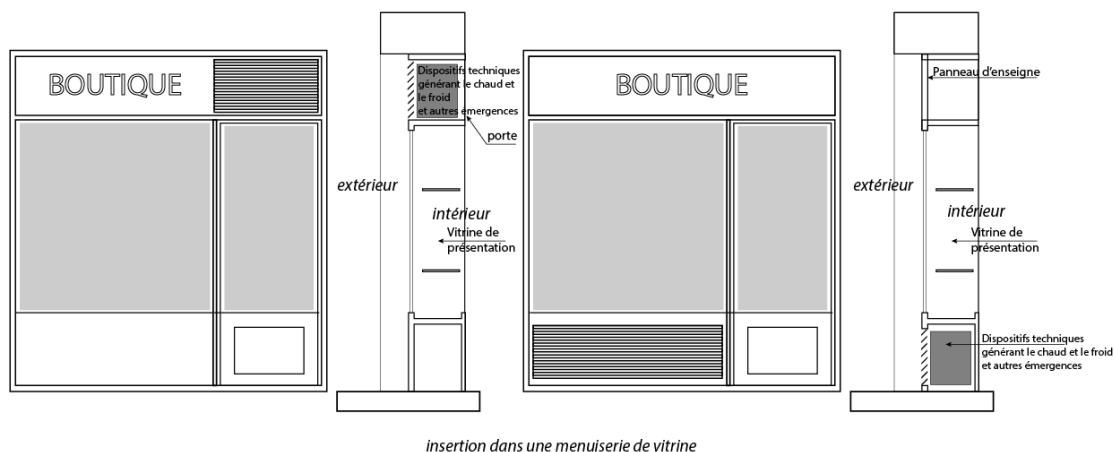
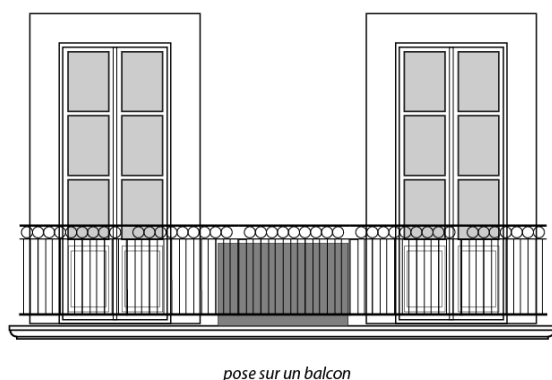
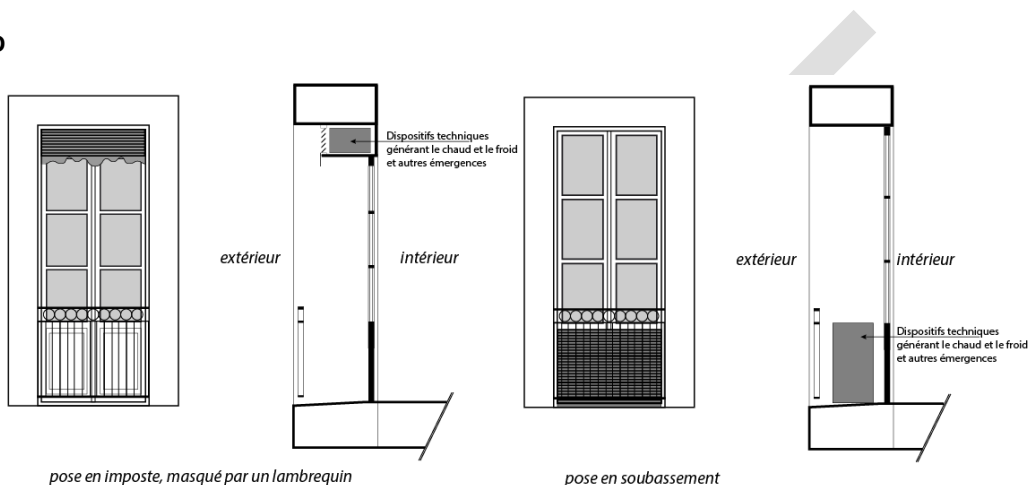


- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

### Croquis D



➤ **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.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

Les balustres sont interdits.

➤ **Edicules techniques**

▪ *Règle générale*

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

▪ *Les antennes et les éléments techniques en toiture*

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment :

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

▪ *L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos*

Ils sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique doit être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

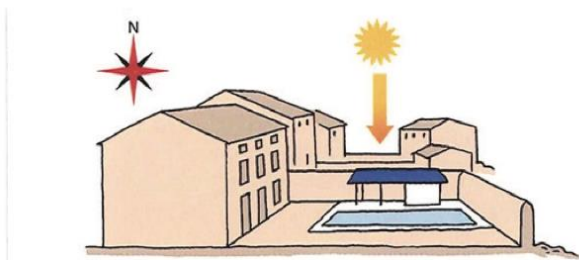
▪ *"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire"*

Leur émergence en saillies de façade visible depuis l'espace public est interdite. Leur installation doit être privilégiée en comble ou en toiture. En cas d'implantation en toiture, les éléments doivent être regroupés autour d'une souche de cheminée (masqués par une grille de même nuance que l'enduit). Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.

Si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils doivent être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets (**cf. Croquis D**).

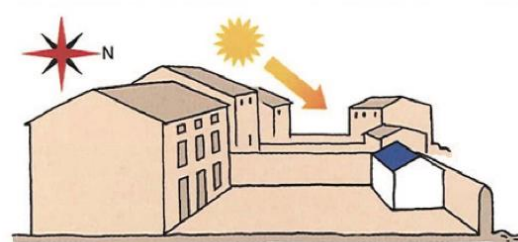
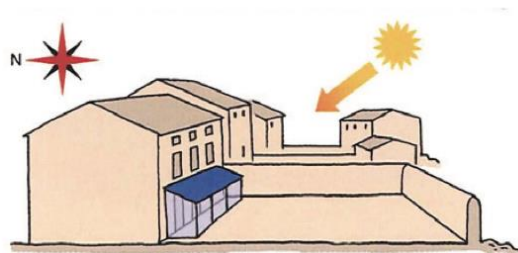
▪ *Capteurs solaires*

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture. Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.



*L'intégration des dispositifs de performance énergétique fait partie de la conception de l'architecture et n'est pas visible depuis l'espace public.*

source : dessins S.T.A.P. 34  
 guide des capteurs solaires en Languedoc Roussillon



- *Paraboles*

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles doivent être placées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

- *Compteurs*

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade

- *Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques*

Ils sont nécessaires au bon fonctionnement des habitations doivent soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les égouts de toiture sont débordants, soit génoise, soit corniche et entablement. Les capotages de débord de toiture sont interdits.

Les égouts existants doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.

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 ou aux changements de rythme de façade. 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.

## **Toitures**

- **Règle générale**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

### ➤ **Forme, orientation et pente**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou 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.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à la finalité de performance environnementale (rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installation solaires). Les volumes bâtis en toiture terrasse s'inscrivent et complètent les volumétries générales de la rue.

Ces toitures terrasses sont soit des éléments de jonction, soit accessibles en prolongement du volume habité.

Elles représentent au plus 25% de la surface totale de toitures.

### ➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.
- Les débords de toits prendront modèle sur les bâtiments existants.
- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle ou zinc.
- Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

### ➤ **Intervention(s) sur construction existante**

Peuvent prendre place sur les toitures des constructions les types d'interventions suivantes :

- Regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
- Eclairer la construction au moyen de verrière, lanterneau ou lucarne positionné en retrait (1,5 mètre) de la façade.

L'inscription d'une terrasse en toiture peut prendre la forme :

- d'une loggia, la génoise ou corniche existante étant conservée, l'ajout de lisses permettant de compléter le garde-corps,
- d'une tropézienne, le garde-corps est en retrait d'au moins quatre rangs de tuiles comptés à partir de l'égout, ces rangs de tuiles sont conservés. De plus, le faitage doit être conservé, ainsi que les 4 rangs de tuiles précédents.

La création d'une terrasse en toiture sera limitée à 30% de la surface totale de la toiture et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de terrasse.

## **Clôtures**

### ➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

➤ **Clôtures 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.

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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

➤ **Clôtures nouvelles**

▪ *Les clôtures bordant les voies*

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces ( finition lissée ou talochée dans les tons de pierre naturelle).
- D'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage vertical.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

▪ *Les clôtures situées en limite séparative*

Elles ne pourront pas dépasser 2,00 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

## **9.1.2 LE 2**

### **Dispositions générales**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans un objectif de cohérence de l'ensemble de la ou des constructions, les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée antérieurement à la date d'approbation du PLUi, cohérente dans son écriture urbaine et architecturale, tout projet, toute réalisation ou intervention, devra respecter les caractéristiques architecturales de cette opération d'ensemble.

La composition d'une opération d'ensemble doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

### **Traitement des Façades**

#### **➤ Ordonnement des façades**

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.

L'usage de la verticalité sera prioritaire pour séquencer les volumes et l'écriture des façades.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical par séquence de 12 mètres linéaires de façade ; en particulier en :











- Rompant la continuité des corniches,
- Décalant les hauteurs d'égouts de toiture,
- Ecrivant finement les poursuites et ruptures d'alignements, d'une séquence à l'autre, d'appuis et de linteaux des baies et percements, voire des consoles et garde-corps.

#### **➤ Aspect et enduits**

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire, choisie au sein du nuancier ci-dessous, en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.

## NUANCIER POUR LES ENDUITS - TISSUS MIXTES

*CORRESPONDANCE des nuanciers des différents fabricants*

					
<i>Parex lanko</i>	<i>O-80 / terre orange</i>	<i>O-60 / rose orange</i>	<i>J-10 / jaune orange</i>	<i>O-70 / ocre clair</i>	<i>V-10 / pierre</i>
<i>Weber</i>	<i>083 orange clair</i>	<i>230 doré clair</i>	<i>086 ocre rose</i>	<i>304 ocre doré</i>	<i>091 gris perle</i>
<i>Tollens</i>	<i>T2066-4</i>	<i>TF222-2</i>	<i>T2112-1</i>	<i>TF228-3</i>	<i>TF203-2</i>
<i>Sikkens</i>	<i>D6.40.60</i>	<i>E2.21.69</i>	<i>E3.20.77</i>	<i>E0.35.55</i>	<i>G4.07.80</i>
					
<i>Parex lanko</i>	<i>J-70 / jaune ocre</i>	<i>O-40 / beige rose pâle</i>	<i>J-50 / Jaune paille</i>	<i>J-40 / Jaune sable</i>	<i>J-39 / Sable d'Athènes</i>
<i>Weber</i>	<i>101 jaune dune</i>	<i>041 crème ou 009 beige</i>	<i>231 / jaune ivoiré</i>	<i>279 / pierre grisée</i>	<i>279 / pierre grisée</i>
<i>Tollens</i>	<i>T2062-1</i>	<i>TF233-1</i>	<i>TF232-2</i>	<i>TF237-1</i>	<i>TF232-1</i>
<i>Sikkens</i>	<i>F3.40.77</i>	<i>F6.20.83</i>	<i>F6.30.80</i>	<i>F6.15.85</i>	<i>F6.15.85</i>
					
<i>Parex lanko</i>	<i>O-10 / sable pas de weber</i>	<i>T-20 / sable clair pas de weber</i>	<i>T-80 / beige 232 mordoré</i>	<i>T-50 / terre de sable 017 pierre foncée</i>	<i>G-20 / blanc cassé Beige clair 207</i>
<i>Weber</i>					
<i>Tollens</i>	<i>TF240-1</i>	<i>T2064-1</i>	<i>TF228-2</i>	<i>TF223-2</i>	<i>F6.09.86</i>
<i>Sikkens</i>	<i>F6.20.80</i>	<i>E8.20.75</i>	<i>E8.20.70</i>	<i>E8.20.75</i>	

- Des matériaux et des tonalités différentes sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble ou d'un équipement public. Les matériaux modernes en façade sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, les bardages plastiques, etc...

### ➤ Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

### ➤ Façades commerciales

#### ▪ La façade de la devanture

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.



Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage ;
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

## **Toitures**

### ➤ **Règle générale**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

La toiture terrasse est admise pour couvrir des constructions dont la longueur du plus petit côté est supérieure à 11 m.

### ➤ **Toiture à deux pentes**

- *Forme, orientation et pente*

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs ou dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises :

- soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, dans la limite de 15% de la surface totale des toitures ;
- soit en tant que terrasses accessibles ou végétalisées qui favorisent la retenue des eaux pluviales, uniquement pour des volumes de plain-pied / RdC, dans la limite de 25% de la surface totale des toitures ;
- par exception, les toitures terrasses du RdC implantées dans la bande de 3,00 m comptée à partir de la limite séparative (surface A sur le croquis ci-contre) sont inaccessibles.

- *Matériaux, aspect et couleurs*

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.



Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les débords des toitures en tuiles présenteront :

- soit un avant toit maçonné débordant, l'enduit de la façade venant le recouvrir ;
- soit une génoise ;
- les planelles et corniches sont également autorisées.

Gouttières et descentes pluviales :

- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en façade suivront des parcours verticaux, 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.
- L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales en façade présente une nuance proche de la nuance d'enduit.

➤ **Toiture terrasse**

- *Une toiture terrasse est obligatoirement végétalisée ou accessible.*

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. L'écriture architecturale doit dessiner le couronnement des volumes, cette expression peut prendre la forme (sans être exhaustif) :

- d'une planelle dessinant un liseré,
- d'un léger surplomb/débord du nu de façade,
- d'un jeu de volumes,
- d'une lisse surmontant un garde-corps plein en cas d'attique ou de besoin d'un garde-corps de sécurité,

Dans le cas où le dernier niveau bâti est en retrait du nu de façade général et a pour usage d'être une terrasse accessible, une pergola ou une casquette peut dessiner le couronnement.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### **Edicules techniques**

➤ **Règle générale**

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, 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. Dans tous les cas, aucun réseau ou ouvrage technique ne devra être perceptible en toiture depuis l'espace public ou collectif. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

➤ **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

➤ **"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire :**

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics.

L'implantation de l'ensemble des machineries et moteurs tiendra compte des nuisances sonores susceptibles de gêner le voisinage.

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 (**cf. Croquis D**).

➤ **Capteurs solaires**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas d'une toiture à pente.

➤ **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

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

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. 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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite d'espace public**

Elles sont constituées d'un mur maçonné, enduit sur ses deux faces avec la même nuance que l'enduit de façade, ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur claire.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

Dans le cas de murs de soutènement des terres existantes faisant office de mur de clôture, et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 2,00 m maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Dans le cas de rues en pente, l'arase des clôtures est parallèle à la pente de la rue.

➤ **Espaces de stationnement privé en limite d'espace public**

Quand l'espace de stationnement privé de surface est attenant à l'espace public, alors cet espace sera planté sur sa profondeur d'une haie, implantée perpendiculairement à la voie, afin de masquer au mieux la présence d'un véhicule sur l'espace public. Cette haie pourra être doublée pour masquer une seconde place de stationnement.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

### **9.1.3 LE 3**

#### **Aspect général des constructions**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

#### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques. La toiture à pente peut être privilégiée.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance ; il en est de même pour les garde-corps de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble.

Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés)

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnement et le calepinage des façades.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire, choisie au sein du nuancier ci-dessous, en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.

PROJET

CORRESPONDANCE  
des nuanciers  
des différents fabricants

					
Parex lanko	O-80 / terre orange	O-60 / rose orange	J-10 / jaune orange	O-70 / ocre clair	V-10 / pierre
Weber	083 orange clair	230 doré clair	086 ocre rose	304 ocre doré	091 gris perle
Tollens	T2066-4	TF222-2	T2112-1	TF228-3	TF203-2
Sikkens	D6.40.60	E2.21.69	E3.20.77	E0.35.55	G4.07.80
					
Parex lanko	J-70 / jaune ocre	O-40 / beige rose pâle	J-50 / Jaine paille	J-40 / Jaune sable	J-39 / Sable d'Athènes
Weber	101 jaune dune	041 crème ou 009 beige	231 / jaune ivoiré	279 / pierre grisée	279 / pierre grisée
Tollens	T2062-1	TF233-1	TF232-2	TF237-1	TF232-1
Sikkens	F3.40.77	F6.20.83	F6.30.80	F6.15.85	F6.15.85
					
Parex lanko	O-10 / sable	T-20 / sable clair	T-80 / beige	T-50 / terre de sable	G-20 / blanc cassé
Weber	pas de weber	pas de weber	232 mordoré	017 pierre foncée	Beige clair 207
Tollens	TF240-1	T2064-1	TF228-2	TF223-2	F6.09.86
Sikkens	F6.20.80	E8.20.75	E8.20.70	E8.20.75	

## Clôtures

### ➤ Règle générale

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

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. 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).

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 1,80 m de hauteur maximum.

#### **9.1.4 LE 4**

Non règlementé.



# LE CRES

## 9.1.1 LS 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Aspect général des constructions et installations

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).

Les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur maximale inférieure à 2,60 mètres, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-dessous. Ces constructions devront néanmoins être d'un volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain. L'emploi de tôles ou autres matériaux de récupération est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

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.

### Façades

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés...

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou avec un matériau d'aspect similaire. Les enduits ciments ou peints en blanc sont interdits. La finition sera talochée, grésée ou grattée.

Dans le traitement des façades le bois ou imitation bois est proscrit.

### Ouvertures et percements

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.

Les vérandas sur rue sont interdites.



## Toitures

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.

La toiture en pente comprise entre 15 % et 33 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaires de teinte terre cuite claire, vieilles ou anciennes de préférence.

Seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente et adaptées au volume du toit. Dans tous les cas, la surface totale des fenêtres de toit est limitée à 10% de chaque pan de toiture.

Les terrasses en ouverture de toiture (communément appelées terrasses tropéziennes) sont admises sous réserve d'être limitées à 30% de la surface du dernier étage. Elles seront situées à 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et à 1 m au moins des pignons.

## Edicules techniques

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

Les lignes de distribution électrique nécessaires à la mise en service du projet, et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

## **Clôtures**

Les murs, murets, 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 clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètres
- d'un mur bahut (hauteur maximum : 0,80m) enduit surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètres.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

## **9.1.2 LS 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Aspect général des constructions et installations**

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 abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur maximale inférieure à 2,60 mètres, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-dessus. Ces constructions devront néanmoins être d'un volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain. L'emploi de tôles ou autres matériaux de récupération est interdit.

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. En dehors des façades implantées en limite séparative latérale, les façades doivent obligatoirement être architecturées et comporter des ouvertures. Dans la mesure du possible, les pignons aveugles seront évités.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux tels que le bois, le métal et la pierre sont autorisés en façade.

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.

### **Façades**

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

### **Toitures**

La toiture en pente doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaires, de teinte claire

Les toitures terrasses sont admises.

Seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente et adaptées au volume du toit. Dans tous les cas, la surface totale des fenêtres de toit est limitée à 10% de chaque pan du toit.

### **Edicules techniques**

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

#### **➤ Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

Toute clôture doit être composée comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux (terrain en pente / niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété)

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

En cas de mur de soutènement la hauteur totale du mur de soutènement et la clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres par rapport au niveau du terrain naturel inférieur. Dans ce cas, la clôture pourra être surmontée d'un grillage ou d'éléments de claire-voie de forme simple, la hauteur totale (mur de clôture+ éléments de claire-voie) ne devra pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau du terrain existant supérieur.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 LS 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Aspect général des constructions et installations**

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 abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur maximale inférieure à 2,60 mètres, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-dessus. Ces constructions devront néanmoins être d'un volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain. L'emploi de tôles ou autres matériaux de récupération est interdit.

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. En dehors des façades implantées en limite séparative latérale, les façades doivent obligatoirement être architecturées et comporter des ouvertures. Dans la mesure du possible, les pignons aveugles seront évités.

Les matériaux tels que le bois, le métal et la pierre sont autorisés en façade.

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.

## **Façades**

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires.

Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

## **Toitures**

La toiture en pente doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaires, de teinte claire

Les toitures terrasses sont admises.

Seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente et adaptées au volume du toit. Dans tous les cas, la surface totale des fenêtres de toit est limitée à 10% de chaque pan du toit.

## **Edicules techniques**

Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

En UC3, les clôtures seront réglementées différemment selon leur situation, en limite de voie ou en limite séparative.

- En limite de voie, les clôtures seront constituées d'une haie vive doublée d'un grillage vert à maille rigide, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, réalisé dans le même alignement que les clôtures voisines ;
- En limite de noue de récupération des eaux pluviales, les clôtures seront constituées d'un grillage vert à maille rigide, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres et doublé d'une haie vive ;
- En limite séparative des parcelles, la hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres mesurée à partir du terrain naturel. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

En UC2, les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur bahut (hauteur maximum : 1m) enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètres ;
- d'un simple grillage à maille rigide, admis en limites séparatives. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,60 mètres ;
- la hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.4 LS 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

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 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.

#### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

#### **➤ Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours ;
- d'un mur bahut (hauteur maximale : 0,80m) enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagnés de plantations.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative. Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux (terrain en pente / niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété).

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

En cas de mur de soutènement la hauteur totale du mur de soutènement et du mur de clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres par rapport au niveau du terrain naturel inférieur.

Le mur de clôture pourra être surmonté d'un grillage ou d'éléments de claire-voie de forme simple, la hauteur totale (mur de clôture+ éléments de claire-voie) ne devra pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau du terrain existant supérieur.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

#### ▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.



PROJET

# MONTAUD

## 9.1.1 MO 1

### Aspect général des constructions et installations

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

En cas d'extension ou de construction neuve, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

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

### Façades

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors...).

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Lors des interventions sur le bâti ancien, les éléments en pierre de taille seront préservés, ils seront remis en état, éventuellement reconstitués à l'identique et nettoyés.

Les façades (agglomération de béton, brique) seront enduites et de finition lissée ou à « pierre-vue ». Les enduits grossiers et granuleux dits rustiques ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits

Sont interdites les imitations de matériaux et ceux incompatibles avec la tradition locale.

Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiseries et serrureries comprises) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

Les peintures peuvent éventuellement être acceptées, si elles respectent l'aspect environnant des constructions.

Seules les canalisations liées à l'évacuation des eaux pluviales sont autorisées en façade.

### **Ouvertures et percements**

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Les percements seront verticaux et l'encadrement sera en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

Les baies/ouvertures anciennes seront conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes. Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas raison d'être, les baies créées seront à dominante verticale : hauteur valant au minimum 1,5 fois la largeur.

### **Toitures**

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.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture anciens ou existants qui caractérisent la zone. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, de teinte rosée vieillie.

Les toitures terrasse à condition qu'elles soient accessibles et les terrasses tropéziennes sont autorisées mais n'excédant pas un tiers de la surface de la toiture et le garde-corps de la terrasse sera uniquement en mur plein. Les toitures terrasses et tropéziennes doivent s'intégrer dans l'esthétique des façades environnantes.

Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières peuvent être autorisées à condition qu'aucune surélévation soit en débord de toiture.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

Les dispositifs de récupération d'eau, doivent être habillés et dissimulés à la vue de manière qualitative.

➤ **Dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

## **Clôtures**

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel du village.

Les murs de pierre anciens, les grilles, les portails de qualité, les piliers de pierre existants devront être maintenus et restaurés.

De manière générale, les murs et murets de pierre sèche en limite de l'espace publique devront être préservés et/ou restaurés.

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur construit suivant un dispositif traditionnel similaire aux murs et murets anciens (pierre sèche ou de blocage) ou d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1,80 mètres ;
- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'une grille, accompagné de plantations. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.
- Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage à mailles rigides (d'une hauteur maximale de 1,80m) accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule constituée d'essences variées et adaptées au climat local.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

## **9.1.2 MO 2**

### **Aspect général des constructions et installations**

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

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

Les monocouches sont autorisées. Les couleurs vives sont interdites en façade (menuiseries et serrureries comprises) et toiture, sur tout type de support. La teinte blanche est interdite.

### **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Toutes les autres façades seront enduites. La finition des enduits sera talochée fin, éventuellement grattée fin ou à pierre-vue. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Sont interdites les imitations de matériaux et ceux incompatibles avec la tradition locale.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

### **Toitures**

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.

La toiture sera à une ou à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures, rives et faitages seront en tuiles canal ou similaire, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Les fenêtres de toit, lucarnes, verrières et tabatières peuvent être autorisées à condition qu'aucune surélévation soit en débord de toiture.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

Les dispositifs de récupération d'eau, doivent être habillés et dissimulés à la vue de manière qualitative.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'une grille, accompagné de plantations. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres ;
- Soit d'un grillage à mailles rigides (d'une hauteur maximale de 1,80 mètres) accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule constituée d'essences variées et adaptées au climat local et non allergène.

Les clôtures doublées d'une haie végétale seront constituées d'essences variées et adaptées au climat local.

Au droit des entrées, pourront être intégrés :

- Des piliers d'accroche du portail ;
- Un mur de clôture plein (d'une hauteur maximale de 1,80 mètres) à condition qu'il intègre tous les éléments techniques : compteurs, local poubelles. La longueur du mur sera égale à la longueur de l'ouverture, soit d'un seul tenant d'un seul côté, soit divisé en deux parties égales de part et d'autre de l'ouverture.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 MO 3**

Non réglementé.



PROJET

# MONTFERRIER-SUR-LEZ

## 9.1.1 MZ 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Aspect général des constructions et installations

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).

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps ;

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.

### Façades

Le plan de la façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; il présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Les façades doivent être en pierres naturelles jointoyées, ou en matériaux revêtus d'un enduit naturel à la chaux dont la teinte respectera le nuancier disponible en mairie. Les badigeons peints sont interdits.

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice et d'aspect satiné. Pour les gardes corps des balcons à créer, les éléments en aluminium, bois, ciment, tuiles ne sont pas recommandés eu égard à l'identité architecturale et urbaine de Montferrier-sur-Lez.

Les conduits et souches de cheminées apparents en façade sont à déposer lors de toute prochaine intervention programmée sur l'édifice. Ils sont interdits, sauf élément dont l'existence est attestée depuis l'origine de la construction.

Les balcons anciens d'origine seront conservés. Aucune altération de leurs dimensions, formes et modification de leur emplacement en façade n'est admise. La création de balcons sur bâti existant est interdite.

### Ouvertures et percements

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.

Les remaniements d'ouvertures en façades, dont certains sont indispensables pour l'amélioration de l'habitat, peuvent être admis si les proportions traditionnelles, rectangulaires, verticales sont respectées.  $L = 1/2 H$  (L = Largeur, H = Hauteur).

Les percements seront verticalement alignés par leurs axes.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

Les portes de garage doivent dans la mesure du possible ne pas donner sur la façade principale.

Pour les constructions existantes, le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention.

Pour les constructions neuves le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois, et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois à grandes lames, seront dans la mesure du possible maintenus et restaurés. Aussi, en raison des sections, des profils et de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne constituent pas une disposition de référence. Seront donc privilégiés et recherchés :

- les dispositions des portes de garage au nu de l'intérieur des façades ;
- le respect du matériau traditionnel comme le bois et le respect de proportions.

Ne seront pas autorisés pour ces mêmes raisons :

- l'emploi de matériaux brillants ;
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades ;
- les fermetures en volets roulants horizontales ou verticales.

Les murs aveugles en façade sont interdits, les murs de façades devront comporter un nombre d'ouverture en harmonie avec la façade avoisinante.

## **Toitures**

### **➤ Toiture à créer**

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.

La toiture en pente inférieure à 35 % doit être recouverte, de tuile canal de tonalité non uniforme et claire.

Les toitures terrasses sont interdites.

### **➤ Toiture existante**

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. Il ne sera pas admis de surélévation, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins, etc.), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont plus élevés (plus de 1 niveau), et dans le respect des règles de prospect.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens. Tout élément en bois sculpté sera conservé et restauré.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, ou en terre cuite vernissée. Les gouttières et descentes d'eau en terre cuite vernissées seront conservées et restaurées.

Les dauphins en fonte seront conservés et restaurés. Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Toute peinture de descente ou de gouttière pendante est interdite. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits. Les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC ne sont pas autorisées.

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne.

L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

Les ouvertures en toiture type « châssis tabatière » (ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé ou en fonte d'aluminium), sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 0,50 m<sup>2</sup>.

### **Edicules techniques**

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. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Toutes solutions visant à encastrier et à regrouper les boîtes aux lettres seront recherchées.

#### **➤ Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante.

Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée en moellons de pierre. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

En cas d'absence de traces ou de clôtures voisines, la hauteur maximale autorisée est de 1,20 mètre.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 MZ 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

#### **Façades**

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.

Les tonalités des façades doivent respecter le nuancier disponible en Mairie.

L'usage de bardages est autorisé. Toutefois, l'usage de bardages en façade devra être faire partie intégrante de la composition des façades de la construction. Les bardages en PVC sont à éviter impérativement.

Le changement de matériaux en façade devra être justifié par des changements de volume.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 30 % et 35 % doit être recouverte de tuiles dont les tonalités respecteront le nuancier disponible en mairie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface totale des toitures.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une bonne intégration aux constructions environnantes.

Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

L'emprise comprend la chaussée, et les trottoirs éventuels. Le pétitionnaire devra taluter son terrain au plus à 2 pour 1 (1 étant la hauteur et 2 la largeur) ; le pied, ou le haut de talus étant la limite de l'emprise publique. Dans tous les cas, le pétitionnaire sera tenu pour responsable de la tenue des terres

Toute implantation de clôture en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'alignement en Mairie.

D'une façon générale, sauf prescription particulière figurant dans le règlement de la zone, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un grillage, d'une grille, ou d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de : grillage, grille, barreaudage ou lisses ; la hauteur totale restant au niveau de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes seront constituées de la même façon. Le plan de clôture devra être inclus dans la demande de permis de construire initial. Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable sera complétée par une demande d'alignement.

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.

Si des clôtures existent : tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide à maille carrée sur potelets métalliques, ou en fer ouvré, et si elles sont doublées de haies végétales.

Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc.... est interdit. Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 MZ 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

## **Aspect général des constructions et installations**

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).

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps ;

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.

## **Façades**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc., 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.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les couleurs d'enduit sont naturelles et dans des teintes claires (les teintes vives peuvent être admises ponctuellement dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée).

Les enduits seront de finition taloché fin ou gratté (finitions interdites : grain grossier et écrasé).

Les façades existantes en pierres naturelles seront restaurées et rejointoyées. Les badigeons peints sont interdits.

Les grilles anciennes seront conservées et restaurées. Les grilles contemporaines seront scellées en tableau. Les grilles seront peintes de même couleur que toutes les autres ferronneries de l'édifice.

## **Ouvertures et percements**

Pour les constructions existantes, le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention. En cas d'intervention sur le bâti existant, 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.

Pour les constructions neuves le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Les menuiseries de fenêtres, les contrevents et volets, les portes en bois, et les portes permettant d'accéder aux garages ou remises en bois à grandes lames, seront dans la mesure du possible maintenus et restaurés. Aussi, en raison des sections, des profils et de leur aspect général, les menuiseries en PVC ne constituent pas une disposition de référence.



Ne seront pas autorisés pour ces mêmes raisons :

- l'emploi de matériaux brillants ;
- les portails sur rails extérieurs disposés en façades ;
- les fermetures en volets roulants horizontales ou verticales.

Les murs aveugles en façade sont interdits, les murs de façades devront comporter un nombre d'ouverture en harmonie avec la façade avoisinante.

### **Toitures**

#### **➤ Toiture à créer**

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.

La toiture en pente inférieure à 35 % doit être recouverte, de tuile canal de tonalité non uniforme et claire.

Les toitures terrasses sont interdites.

#### **➤ Toiture existante**

Toute reprise de toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout. Il ne sera pas admis de surélévation, à l'exception des projets présentant les justificatifs d'état antérieur (trous de poutre, traces de solins, etc), ou pour les édifices dont les immeubles contigus sont plus élevés (plus de 1 niveau), et dans le respect des règles de prospect.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles anciens.

Les lignes de faîtages seront constituées d'un rang de tuiles canal de même nature que les tuiles de couverture.

Les génoises existantes seront maintenues et restaurées ou restituées dans le respect des compositions et mises en œuvre traditionnelles.

Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc, ou en terre cuite vernissée. Les gouttières et descentes d'eau en terre cuite vernissées seront conservées et restaurées.

Les gouttières et descentes d'eau pluviales seront apparentes en façade, sans altération des éléments de modénature, placées en limite de façade. Toute peinture de descente ou de gouttière pendante est interdite. Les tracés biais, en diagonal sur la façade, sont interdits. Les gouttières et descentes d'eau pluviales en PVC ne sont pas autorisées.

### **Edicules techniques**

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. Ils seront dissimulés derrière des dispositifs de masquages, en harmonie avec les menuiseries depuis les espaces publics. Ils seront toujours en retrait de 20 cm minimum.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Toutes solutions visant à encastrer et à regrouper les boites aux lettres seront recherchées.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les murs de clôtures seront implantés à l'alignement du domaine public. Ils seront de hauteur constante.

Pour une restitution de murs anciens, la hauteur originelle sera restituée ou réglée selon celles des murs anciens existants.

Tout mur ancien sera préservé, restitué et restauré selon les techniques de mise en œuvre traditionnelles locales.

Dans le cas où la façade sur rue serait en retrait et n'occuperait pas le linéaire de la parcelle en limite de domaine public, la clôture sera maçonnée en moellons de pierre. Elle sera d'une hauteur à apprécier, suivant le type et la hauteur des murs clôtures voisins, pour être en harmonie (matière et hauteur).

En cas d'absence de traces ou de clôtures voisines, la hauteur maximale autorisée est de 1,20 mètre.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.4 MZ 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

#### **Façades**

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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les revêtements de bardage seront préférentiellement utilisés dans le sens horizontal des ondes. Les acrotères devront avoir sur la périphérie du bâtiment une hauteur au moins égale à celle de la toiture.

Pour les constructions en maçonnerie, les teintes des enduits, revêtements de façade doivent être choisis dans la gamme des ocres. Toutefois une polychromie faisant apparaître des accents de teinte vive pourra être admise.

#### **Toitures**

Les couvertures seront :

- soit en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre ;
- soit en toitures terrasses ;
- soit en bac-acier ;
- soit en panneaux translucides ou de verres.

#### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures doivent présenter une bonne intégration aux constructions environnantes.

Les clôtures en bordure du domaine public devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

L'emprise comprend la chaussée, et les trottoirs éventuels. Le pétitionnaire devra taluter son terrain au plus à 2 pour 1 (1 étant la hauteur et 2 la largeur) ; le pied, ou le haut de talus étant la limite de l'emprise publique. Dans tous les cas, le pétitionnaire sera tenu pour responsable de la tenue des terres

Toute implantation de clôture en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'alignement en Mairie.

D'une façon générale, sauf prescription particulière figurant dans le règlement de la zone, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un grillage, d'une grille, ou d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de : grillage, grille, barreaudage ou lisses ; la hauteur totale restant au niveau de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes seront constituées de la même façon. Le plan de clôture devra être inclus dans la demande de permis de construire initial. Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable sera complétée par une demande d'alignement.

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.

Si des clôtures existent : tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide à maille carrée sur potelets métalliques, ou en fer ouvragé, et si elles sont doublées de haies végétales.

Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc.... est interdit. Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites.

➤ **Dispositions en faveur du paysage des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées

de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.5 MZ 5**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

#### **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

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.

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

Les revêtements de bardage seront préférentiellement utilisés dans le sens horizontal des ondes. Les acrotères devront avoir sur la périphérie du bâtiment une hauteur au moins égale à celle de la toiture.

Pour les constructions métalliques, il sera choisi préférentiellement des teintes à base de blanc et de gris, avec des accents de couleur plus vive.

## Toitures

Les couvertures seront :

- soit en tuile canal, ou similaire, de teinte ocre ;
- soit en toitures terrasses ;
- soit en bac-acier ;
- soit en panneaux translucides ou de verres.

## Edicules techniques

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 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.

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.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

L'emprise comprend la chaussée, et les trottoirs éventuels. Le pétitionnaire devra taluter son terrain au plus à 2 pour 1 (1 étant la hauteur et 2 la largeur) ; le pied, ou le haut de talus étant la limite de l'emprise publique. Dans tous les cas, le pétitionnaire sera tenu pour responsable de la tenue des terres

Toute implantation de clôture en bordure du domaine public doit faire l'objet d'une demande d'alignement en Mairie.

D'une façon générale, sauf prescription particulière figurant dans le règlement de la zone, les clôtures ne doivent pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre. Elles peuvent être constituées d'un grillage, d'une grille, ou d'un mur bahut de 0,80 mètre maximum surmonté de : grillage, grille, barreaudage ou lisses ; la hauteur totale restant au niveau de 1,80 mètre. Les clôtures mitoyennes seront constituées de la même façon. Le plan de clôture devra être inclus dans la demande de permis de construire initial. Toute demande de permis de construire ou de déclaration préalable sera complétée par une demande d'alignement.

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.

- Si des clôtures existent : tout mur de clôture doit être composé comme partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.
- Les clôtures grillagées sont admises si elles sont constituées de grillage rigide à maille carrée sur potelets métalliques, ou en fer ouvragé, et si elles sont doublées de haies végétales.
- Tout portique ou élément décoratif non inscrit dans une typologie locale, tel que roue de charrette, dé etc. est interdit. Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.6 MZ 6**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

### **Façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

### **Toitures**

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

### **Edicules techniques**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,



- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

PROJET

# MONTPELLIER

## 9.1.1 MR 1

### Aspect général

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs pignons des immeubles doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules et appareillages techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Sur les toitures terrasses, les émergences techniques (appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines, souches diverses...) seront regroupées et dissimulées, verticalement par des acrotères de hauteur adaptée afin qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public, et horizontalement par des structures de type, grille, caillebotis, capotage...

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

### Toitures

Le principe de toiture en pente est imposé dans l'ensemble de la zone, hormis dans les périmètres identifiés sur les documents graphiques du règlement et pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

De manière exceptionnelle, des raccords de toiture pourront être mis en œuvre en toiture plate si la configuration des toitures à liaisonner le nécessite, en harmonie avec les toitures environnantes.

D'une manière générale, sur les toitures en pente, l'emploi de la tuile ou de l'ardoise dans certains cas spécifiques, sera imposé.

L'utilisation d'autres matériaux de couverture non traditionnels de la région (zinc, bois...) pourra être acceptée exceptionnellement sur tout ou partie d'une toiture que si elle répond à une conception architecturale de qualité d'ensemble de l'édifice et qu'elle s'intègre harmonieusement dans son environnement.

Dans les secteurs à toiture en pente, les terrasses en toiture sont autorisées à condition :

- qu'elles fasse l'objet d'un projet architectural respectant la composition architecturale du bâtiment,
- qu'elles soient accessibles,
- que leur surface représente au maximum 1/3 de la surface du pan de la toiture dans lequel elles s'inscrivent,
- qu'elle ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### Panneaux solaires

Sur les toitures en pente, les panneaux seront positionnés dans le plan de toiture, sans débord.

Une implantation présentant une visibilité réduite depuis le domaine public et tenant compte de l'ordonnement de la composition architecturale du bâtiment sera privilégiée.

L'usage de capteurs solaires sous forme de matériaux traditionnels de toiture (tuiles...) est possible sous réserve de contribuer à une amélioration globale de la perception de l'édifice.

L'intégration de panneaux solaires en toiture peut être pensée comme partie prenante de l'architecture du bâtiment.

## Climatiseurs

Les unités extérieures de climatisation doivent obligatoirement être non-perceptibles depuis les espaces publics ou privés ouverts au public, et faire l'objet d'un traitement permettant de dissimuler leur empreinte visuelle depuis les autres espaces.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

## Clôtures

Les clôtures doivent constituer un élément architectural et de composition paysagère faisant partie du projet de construction, en cohérence avec l'existant et les parcelles voisines.

Les systèmes d'ouvertures (portail, porte, portillon, accès...), seront par leur dimensions, volumes, proportions, matérialité, forme... intégrés de manière cohérente avec le dessin général de la clôture.

Les coffrets techniques et les boîtes à lettres seront encastrés sans saillie dans les clôtures et mis en discrétion par une teinte adaptée ou un habillage spécifique.

Les clôtures construites en matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaing, brique à enduire, carreau de plâtre, panneau de fibrociment...) seront obligatoirement traitées par un revêtement sur leurs deux faces.

Hors des périmètres faisant l'objet de contraintes hydrauliques soumis à dispositions particulières, des espaces verts boisés classés et des espaces verts à protéger, répondront aux principes suivants :

- En limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres hors partie en soutènement, dont 1,20 m de hauteur maximum de soubassement coulé ou maçonné traité en finition, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins définissant d'autres modalités de mise en œuvre, et sous réserve des dispositions du code civil.

- A l'alignement des voies et emprises publiques :

Hauteur maximum : 2 mètres hors partie en soutènement. Les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du niveau de l'espace public existant ou en projet, les clôtures devront être constituées d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage métallique pouvant être occultée par l'arrière d'éléments pleins et/ou agrémentée de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes,
- transparence vers un aménagement paysager de qualité ou impératif technique visant à maintenir un boisement de qualité,
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...),
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **9.1.2 MR 2**

Non règlementé

### **9.1.3 MR 3**

#### **Aspect général**

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs pignons des immeubles doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules et appareillages techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur adaptée pour masquer la perception des superstructures en toiture depuis le domaine public.

#### **Panneaux solaires :**

L'intégration de panneaux solaires en toiture peut être pensée comme partie prenante de l'architecture globale du bâtiment.

Une implantation présentant une visibilité réduite depuis le domaine public et tenant compte de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment sera privilégiée.

Pour les toitures en pente, les panneaux seront positionnés dans le plan de toiture, sans débord.

#### **Climatiseurs :**

Les unités extérieures de climatisation doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement visant à dissimuler leur empreinte visuelle, en particulier depuis les espaces publics ou privés ouverts au public.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent constituer un élément architectural et de composition paysagère faisant partie du projet de construction, en cohérence avec l'existant et les parcelles voisines.

Les systèmes d'ouvertures (portail, porte, portillon, accès...) seront par leur dimensions, volumes, proportions, matérialité, forme... intégrés de manière cohérente avec le dessin général de la clôture.

Les coffrets techniques et les boîtes à lettres seront encastrés sans saillie dans les clôtures et mis en discrétion par une teinte adaptée ou un habillage spécifique.

Les clôtures construites en matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaing, brique à enduire, carreau de plâtre, panneau de fibrociment...) seront obligatoirement traitées par un revêtement sur leurs deux faces.

Hors des périmètres faisant l'objet de contraintes hydrauliques soumis à dispositions particulières, des espaces verts boisés classés et des espaces verts à protéger, les clôtures répondront de manière générale aux principes suivants :

- En limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres hors partie en soutènement, dont 1,20 m de hauteur maximum de soubassement coulé ou maçonné traité en finition, surmonté d'un grillage doublé de plantations, sauf convention contraire entre voisins définissant d'autres modalités de mise en œuvre et sous réserve des dispositions du code civil.

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- A l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres hors partie en soutènement. Les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du niveau de l'espace public existant ou en projet, les clôtures devront être constituées d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté :

- soit d'un traitement ajouré (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) doublé de plantations,

- soit d'un traitement plein en matériaux ou revêtement différents du soubassement (simple différence de teinte exclue), l'ensemble de la clôture devant répondre à une conception globale esthétique et architecturale.

Toutefois, les clôtures en barreaudage ou éléments de ferronnerie non occultants pourront être directement posées au sol sans soubassement, sous réserve d'assurer une transparence vers un aménagement paysager de qualité ou d'être doublée par une haie, de s'intégrer harmonieusement à leur environnement immédiat et de participer à la qualité d'ensemble de la construction.

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;

- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5,
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes,
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...),
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **9.1.4 MR 4**

##### **Aspect général**

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs pignons des immeubles doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules et appareillages techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur adaptée pour masquer la perception des superstructures en toiture depuis le domaine public.

##### **Panneaux solaires :**

L'intégration de panneaux solaires en toiture peut être pensée comme partie prenante de l'architecture globale du bâtiment.

Une implantation présentant une visibilité réduite depuis le domaine public et tenant compte de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment sera privilégiée.

Pour les toitures en pente, les panneaux seront positionnés dans le plan de toiture, sans débord.

##### **Climatiseurs :**

Les unités extérieures de climatisation doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement visant à dissimuler leur empreinte visuelle, en particulier depuis les espaces publics ou privés ouverts au public.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

##### **Clôtures :**

Les clôtures doivent constituer un élément architectural et de composition paysagère faisant partie du projet de construction, en cohérence avec l'existant et les parcelles voisines.

Les systèmes d'ouvertures (portail, porte, portillon, accès...) seront par leur dimensions, volumes, proportions, matérialité, forme... intégrés de manière cohérente avec le dessin général de la clôture.

Les coffrets techniques et les boîtes à lettres seront encastrés sans saillie dans les clôtures et mis en discrétion par une teinte adaptée ou un habillage spécifique.

Les clôtures construites en matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaing, brique à enduire, carreau de plâtre, panneau de fibrociment...) seront obligatoirement traitées par un revêtement sur leurs deux faces.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

PROJET

# MURVIEL LES MONTPELLIER

## 9.1.1. MM\_01

### Dispositions générales

Toute intervention sur le bâti existant devra préserver, mettre en valeur ou restaurer les caractères spécifiques propres aux différentes typologies de bâtiments ou de l'ensemble urbain.

Par principe, à l'exception des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels visant à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne doivent pas entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti existant, de la rue et du centre ancien dans son ensemble.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante. Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. Tous les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (R111-27 du code de l'urbanisme).

### Traitement des façades

#### ➤ **Matériaux des façades**

- Les façades des bâtiments anciens et leurs extensions seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements des baies, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).
- Les façades en pierre de taille ou les éléments de façades en pierre destinées à rester nues devront être préservées et restaurées. Les jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.

#### ➤ **Aspect des enduits**

- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade et seront traitées de manière homogène.
- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sables. Pour les restaurations de bâtiments anciens, l'aspect des matériaux utilisés devra être analogue à celui d'origine par la coloration et le grain.
- La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement ou grattée fin. La finition sera fonction du support : badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale,....
- Sont interdits :
  - les enduits par application mécanique dits « tyroliens », « brut de projection » ou « rustiques » ;



- les enduits au mortier de ciment ;
- sur les bâtiments anciens en pierre, l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche...) incompatibles avec les supports perméables que sont la pierre, hormis pour les soubassements jusqu'à 1 m de hauteur par rapport au sol.

➤ **Couleurs des éléments de la façade**

- La couleur des enduits se situera dans les tons similaires à la pierre locale de teinte claire. Des couleurs pourront être autorisées ponctuellement si elles se situent dans la gamme des ocres données par l'adjonction de pigments naturels (jaunes à rouille). Le blanc est interdit.
- La couleur des joints des façades en pierres apparentes ou des pierres destinées à rester nues en façade devra être dans le même ton que les pierres apparentes.
- Les encadrements maçonnés des baies seront recouverts d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.
- Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade.
- Sur les façades avec éléments de décor en pierre (bandeaux, chaînage, soubassements ...) les enduits seront d'une teinte différente de celle des décors, généralement plus claire, afin qu'ils restent lisibles.
- Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

➤ **Reliefs et éléments de décor accompagnant les façades**

Sur les bâtiments anciens, seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :

- les reliefs et éléments d'ornementation (arcs, linteaux, encadrements de baies en pierre ou maçonnés, chaînes d'angle, bandeaux, corniches, décors anciens,...) ;
- les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade ;
- les balcons, rambardes, ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment (garde-corps, impostes, barreaux et grilles de protection, ferrures, heurtoirs...).

En cas d'impossibilité, ils seront refaits à l'identique des modèles existants, ou traités de façon simple et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires.

Leur reconstitution pourra être exigée.

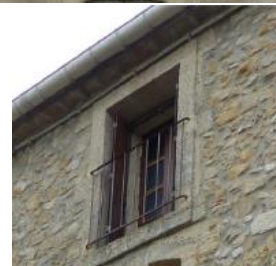
- Les garde-corps en aluminium sont interdits.

➤ **Percements dans le cas des bâtiments anciens**

- Les baies anciennes devront être conservées, restaurées, ou à défaut restituées, dans leurs proportions et formes d'origine, en particulier les portes charretières en arche.
- Les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique seront interdits. Les modifications ou ajouts de percements



*Exemple de balcons aux ferronneries et entablement très travaillés*



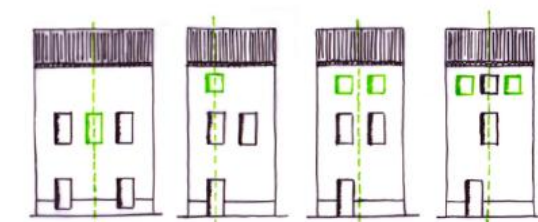
*Exemple de garde-corps simple, modeste, mais qui s'intègre bien à sa façade et au style général de Murviel-lès-Montpellier*



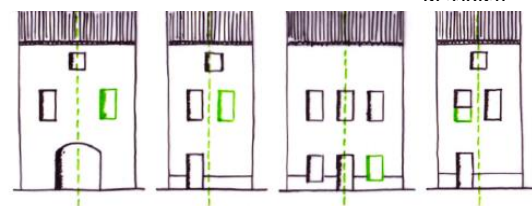
*Porte charretière  
Exemple d'enduit non conforme*

sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade et aux caractères stylistiques de l'époque de la construction (cf. Illustration ci-contre).

- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine (en général proportion verticale avec un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2, sauf les fenêtres sous toitures, qui peuvent être traitées différemment et se rapprochent du carré) et modénature d'origine (encadrement des baies – pierres de taille, enduit, badigeon).
- Les balustrades et balcons donnant sur l'espace public ne doivent pas être maçonnés ni couverts, hormis s'il s'agit des dispositions d'origine. Ils doivent avoir une profondeur maximale de 80 cm et être édifiés à 4 m de haut minimum.



Exemples de percements possibles (en vert) en cas de façade ordonnancée (ci-dessus) ou désorganisée (ci-dessous)



Source : UDAP – Cahier de recommandations

#### ➤ Menuiseries et serrurerie extérieures

- Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.
- Les grilles de défense en applique sont interdites.
- Bâtiments anciens (19<sup>ème</sup> et antérieur) et leurs extensions :
  - Les menuiseries des fenêtres, portes et volets seront réalisées en matériaux correspondant à l'époque du bâti. Les maisons du 19<sup>ème</sup> possèdent en général des menuiseries en bois ou en ferronnerie peinte suivant les typologies du bâti.
  - Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes.
  - Les dispositifs anciens existants seront préservés, restaurés ou restitués (refaits selon le style du bâtiment et le modèle traditionnel existant sur la commune).
  - Les menuiserie en métal peint sont autorisées.
  - Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Il sera privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert issus des transformations du sulfate de cuivre ; rouge/lie de vin inspirés des teintes en relation avec la vigne ; ...
  - Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges, et petits bois. 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 volets seront constitués de planches larges jointives verticales, de panneaux pleins ou de persiennes à lamelles inclinées qui se replient dans le cadre de la baie (volets brisés repliables en tableau

*Volets brisés, repliables en tableau, à planches larges jointives : modèle dominant.*



ou battant ouvrants dans le cadre de la baie, cf. Photos ci-contre). Ils peuvent parfois être rabattus sur la façade. Les écharpes formant un Z sont interdites (modèle non local).

- Les portes nouvelles 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.
- Les menuiseries en PVC sont interdits, ainsi que les volets roulants.
- Constructions nouvelles, bâtiments récents ou contemporains : Les volets roulants peuvent être admis à condition que les coffrets soient invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur du volume bâti. Ils seront en aluminium et de teinte sombre (gris ou anthracite).

#### ➤ **Devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

- La conception de la devanture commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une devanture commerciale peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition du bâtiment ou de la façade sur rue. Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.
- Les devantures commerciales doivent respecter les dimensions suivantes :
  - Hauteur : limitée au rez-de-chaussée, au niveau du bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur ;
  - Largueur : limitée à la largeur de l'immeuble sur lequel elle s'implante. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles en rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite entre chaque immeuble.
- L'éclairage des devantures est autorisé à condition de rester discret par exemple sous forme de spots encastrés, sous l'entablement du bandeau ou encore par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres).
- Sont interdits :
  - les tons fluorescents ou vifs ;
  - les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage d'aspect néon ;
  - les rideaux métalliques extérieurs avec coffre saillant. Le rideau métallique, quand il est indispensable, sera ajouré et installé derrière le linteau (coté intérieur du commerce) ;
  - les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie.

## **Toiture**

#### ➤ **Forme, orientation et pente**

- La toiture de référence est la toiture à deux pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ;
- Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour :
  - Pour les constructions inférieures à 3 m au faitage ;
  - Si la façade la plus haute est située à une limite de propriété ou est adossée à une construction et que le mur pignon visible ne dépasse pas 3 m de hauteur ;
- Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.

- 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 ;

- Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants et seront construits généralement en génoise à deux ou trois rangs de tuile (cf. photos ci-contre).

*Exemple de génoise à 3 rangs, les tuiles peuvent être enduites*



➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

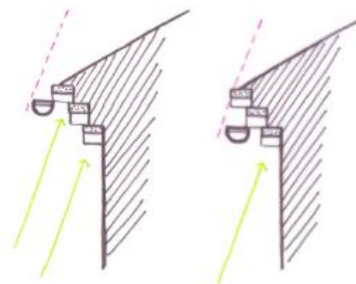
- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en tuiles canal ou romane d'aspect terre cuite, de couleur claire ou d'aspect vieilli. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les tuiles mécaniques.

*Exemple d'un avant-toit en pierre qui remplace les génoises en tuile canal*



➤ **Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales**

- L'installation des gouttières est préférable sur le rang le plus haut des génoises, pour qu'on puisse toujours voir les rangs inférieurs depuis la rue (cf. croquis ci-contre).
- 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 salissure des façades.
- Les gouttières, chenaux et descentes d'eau seront réalisés de préférence. Le PVC est interdit.
- Les chenaux et descentes d'eau en céramique peinte existants ainsi que les dauphins en fonte seront obligatoirement conservés, restaurés ou restitués le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.



Source : UDAP – Cahier de recommandations architecturales de Murviel-lès-Montpellier

➤ **Toiture terrasse et terrasses partielles en toiture**

- Les toitures terrasses non accessibles sont interdites, sauf pour les constructions annexes ou les extensions de faible importance, à condition que les bâtiments les recevant s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti et le projet.
- Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade). Les garde-corps de sécurité, édicules et équipements techniques doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.
- Les terrasses en décaissé de toiture ; tropéziennes et terrasses partielles peuvent être admises, à condition de n'être pas visibles depuis l'espace public et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture. Il est préférable de les implanter sur le versant côté cour, ou en cas d'impossibilité de les réaliser

en retrait vis-à-vis de la voie, en conservant la rive de la toiture, pour ne pas fragmenter et fragiliser la lecture d'ensemble de la façade.

### **Energies renouvelables**

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Ils ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition, en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

### **Appareils et réseaux**

#### ➤ **Chauffage, ventilation et climatisation**

- Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade.
- Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant devront passer en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et déboucher en couverture, traités comme une souche de cheminée.

#### ➤ **Antennes relais et pylônes**

- Les antennes et les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.
- Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum et non visible depuis le domaine public.

#### ➤ **Les réseaux (électricité, communication, gaz, etc.)**

- Les câbles et canalisations diverses sont à dissimuler au maximum en façade. Ils doivent être regroupés, suivre des trajets verticaux ou horizontaux encastrés de préférence, ou en cas d'impossibilité plaqués sur la façade. Les goulottes d'aspect PVC visibles en façade sont interdites.
- Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

#### ➤ **Boîtes aux lettres, compteurs**

- Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes pour les immeubles collectifs ou encastrées en façade ou dans la porte pour les constructions individuelles anciennes.
- Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes ou intérieures du bâtiment ou sur une façade secondaire. A défaut, ces coffrets seront encastrés dans la façade (de préférence les parties de soubassement) ou dans la clôture et seront fermés d'un volet d'aspect métallique, bois peint ou recouvert du même enduit que le revêtement de la façade. Ils ne devront pas couper un relief ou élément de décors du bâtiment (bandeau, couronnement, soubassement...).



## Clôtures et perrons

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- Les clôtures servant de continuité aux constructions édifiées en limite avec l'espace public doivent être réalisées dans la même coloration et le même aspect que ces constructions.
- Les clôtures implantées le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par leurs aspects. Dans certains cas, la continuité sera recherchée ou imposée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).

### ➤ Clôtures traditionnelles existantes, murets et portails anciens

- 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 ;
- Les portails traditionnels existants et les structures associées seront conservés et restaurés : piliers en pierre, sculptées ou maçonnées, vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, éventuels chasse-roues et dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.
- En cas de reconstitution, le portail sera réalisé en métal ou en bois et devra s'ouvrir en deux vantaux battants. Les portails en métal seront généralement pleins dans leur partie basse et ajourés en partie haute. Les portails en bois seront généralement pleins. Les portails coulissants ainsi que le PVC sont interdits.

*Exemple d'un portail ouvragé, sur le jardin d'une grande propriété*



*Exemple d'un portail percé dans un mur ; malgré l'anse de panier, le dessin du portail reste*



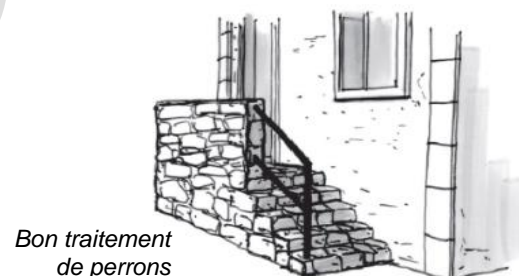
### ➤ Clôtures nouvelles

- *Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif*
- Elles seront constituées :
  - de murs réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierres locales montées, jointées ou enduites, soit en maçonnerie enduite ;
  - ou d'un barreaudage vertical, surmontant un mur bahut (réalisé selon les caractéristiques ci-dessus), pouvant être accompagné de végétaux d'essences variées, indigènes ou adaptées au climat local.
- Les murs (hors murs en pierres apparentes locales de couleur claire) seront obligatoirement enduits de tous les côtés. Les enduits seront réalisés à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Leur finition sera lissée ou talochée finement (tendue). La couleur des enduits se situera dans les tons similaires à la pierre locale de teinte claire. Les enduits d'aspect mortier de ciment sont interdits.

- Leur hauteur est limitée à 1,60 m par rapport à la voie. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.
  - *Les clôtures situées en limite séparative*
- Elles ne pourront pas dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Elles pourront être constituées de murets de 60 cm de hauteur maximum, de grillages ou de dispositifs à claire voie, obligatoirement doublés d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées, indigènes ou adaptées au climat local.
- Les murets (hors murs en pierres apparentes locales de couleur claire) seront obligatoirement enduits de tous les côtés. 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 se situera dans les tons similaires à la pierre locale de teinte claire. Les enduits au mortier de ciment sont interdits.
  - *Cas particuliers et dispositions spécifiques*
- Dans le cas des équipements publics, ces hauteurs pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, etc.).
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation par ruissellement pluvial ou par débordement des cours d'eau, des dispositions différentes seront admises ou imposées, afin de respecter une transparence hydraulique.
- Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures nouvelles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2 m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

#### ➤ Perrons

- L'accès aux habitations se fait très souvent par un perron avec quelques marches.
- Construits dans la prolongation et avec la même écriture que le bâti, ils sont souvent en pierre ou en béton enduit et une rambarde en métal ou ferronnerie assure la sécurité. Ils doivent conserver cette écriture. Les revêtements comme le carrelage sont interdits.



*A proscrire : revêtement carrelé qui dénature le bâti initial*



### **9.1.2. MM 02**

#### **Dispositions générales**

- Les projets de constructions nouvelles (y compris les extensions) doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel ou urbain : topographie, contexte paysager environnant et visible, rapport à l'espace public et aux constructions mitoyennes, présence de plantations remarquables, ...

Source : carnet de recommandations architecturales - Murviel-les-Montpellier - UDAP

Il est rappelé que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (R111-27 du code de l'urbanisme).

- Les façades latérales, bâtiments annexes et clôtures doivent être aménagés avec le même soin que les façades principales et doivent être traités en harmonie avec celui-ci et avec leur environnement, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs. Les murs pignons d'une hauteur supérieure à un niveau qui sont très visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement approprié visant à en réduire l'impact visuel.
- Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. Tous les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

### **Traitement des façades**

- Le parement extérieur des murs doit être constitué d'enduits de granulométrie fine et sans relief. Les enduits d'aspect mortier de ciment, par application mécanique dite « tyrolien », « brut de projection » ou « rustique », les finitions grattées ainsi que les revêtements d'aspect plastifié sont interdits.
- La couleur des enduits devra se situer dans les tons de la pierre naturelle locale de teinte claire (blanc cassé, beige à ocre clair). Des couleurs peuvent être apportées à condition de se situer dans les nuances d'ocres naturels jaune, rouille à brun. Les teintes blanches sont interdites. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.
- L'utilisation d'autres matériaux d'aspect naturel et/ou traités qualitativement peut être admis en parement, tels que la pierre, le bois, le béton brut, etc.
- Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public (intégrés dans la construction, positionnés sur façades secondaires ou bénéficier d'un habillage). De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. Les réseaux liés à ces appareils ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans la façade ou en cas d'impossibilité être dans la même teinte et aspect que celle-ci.
- Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales, ou tout autre élément technique rapporté, doivent être harmonieusement intégrés à la façade. Ils suivront des parcours verticaux les plus directs, seront placées aux extrémités de la construction et seront réduits au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

### **Toitures**

- Les toitures en pente doivent obligatoirement :
  - être recouvertes de tuiles canal rondes ou romanes en terre cuite de teinte claire ou vieillie. Sont interdites les couvertures apparentes en tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ardoise ;



- avoir une pente comprise entre 25 et 35 %. Les toitures à 1 pente sont admises uniquement pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 m de hauteur ;
- Intégrer des débords de 20 cm minimum et privilégier les débords en génoise traditionnels ou à chevrons et voliges. Les capotages ou génoises en PVC sont interdits.
- Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents non réfléchissants et des pentes différentes.
- Les toitures terrasses ou terrasses partielles en toiture sont admises. En tant que cinquième façade, elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. En particulier :
  - les garde-corps de sécurité doivent être intégrés à la façade et être invisibles depuis l'espace public ; Les garde-corps en aluminium, acier galvanisé et PVC sont interdits.
  - les édicules techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes et paraboles,...) en toiture ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés à la conception du bâtiment ou à défaut masqués, regroupés et implantés en retrait vis-à-vis des façades

### Clôtures

#### ➤ Clôtures édifiées en bordure de l'espace public ou collectif

- En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures, si elles existent, le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux, et à la qualité du traitement de l'interface espace public/ privé.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive composée de végétaux d'essences variées, indigènes ou adaptées au climat local.
- Les murs de 0,60 m de haut maximum peuvent être admis, ainsi que les dispositifs à claire voie (barreaudage, lisses bois, grillage, etc.) et les lames occultantes en bois naturel, à condition d'être doublés d'une haie vive.
- Les grillages devront être à mailles rigides, de couleur bruns, verts ou anthracites et la végétation devra permettre de les masquer.
- Les murs (hors murs en pierres apparentes locales de couleur claire) seront obligatoirement enduits de tous les côtés. Les enduits seront réalisés avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable. Leur finition sera lissée ou grattée. La couleur des enduits se situera dans les tons similaires à la pierre locale de teinte claire. Les enduits d'aspect mortier de ciment sont interdits.
- La hauteur maximale des clôtures (murs, dispositifs à claire voie, lames en bois) est limitée à 1,60 m par rapport au niveau de la voie. Dans le cas où le terrain privatif est surélevé par rapport à l'espace public ou collectif et qu'il nécessite l'édification d'un mur de soutènement, celui-ci se superposera au mur de clôture. L'ensemble pourra dépasser la hauteur maximale autorisée, à condition qu'il n'y ait pas eu de modification du terrain naturel.
- Sont interdits :
  - les matériaux plastifiés ;
  - les dispositifs d'écrans en surélévation de murs ou en accompagnement des grillages masquant la végétation depuis la rue (hormis le bois naturel) : lames métalliques ou PVC, canisses, claustras, tissus écrans, etc.
- Les portails devront être conçus en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix des matériaux. Il seront pris de préférence dans la palette des bruns, verts ou rouille.

- Dans les opérations d'ensemble, les clôtures devront bénéficier d'un traitement unifié à l'échelle de l'opération. ces prescriptions pourront être différentes de celles du présent article, à condition de créer une harmonie à l'échelle de la rue.

➤ **Clôtures édifiées en limites séparatives**

- Les clôtures entre parcelles pourront être composées d'un grillage brun, vert ou anthracite. Les murs de 0,60 m de haut maximum, ainsi que les lames occultantes d'aspect bois peuvent être admis. Elles seront obligatoirement doublées de chaque côté de plantations.
- La hauteur maximale des clôtures (murs, grillage, lames) est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Les végétaux utilisés dans les clôtures seront d'essences variées, indigènes ou adaptées au climat local.

➤ **Clôtures situées en limite avec la zone agricole ou naturelle**

- Les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle devront être systématiquement doublées par des haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.
- Les grillages, barreaudages ou autre dispositif à claire voie peuvent être admis à conditions d'être de couleurs bruns ou verts et d'être implantés de telle sorte qu'ils soient masqués par la végétation depuis la zone agricole ou naturelle.
- Sont interdits :
  - les clôtures en dur (murs, panneaux, etc.), sauf les murets en pierre sèche et les lisses en bois naturel ;
  - les matériaux plastifiés ;
  - les dispositifs d'écrans en accompagnement des grillages.

➤ **Sur toutes les clôtures**

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2 m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

➤ **Murs anciens en pierre sèche**

Ils seront obligatoirement préservés et, dans la mesure du possible, restaurés.

**Traitement de la bande de recul par rapport aux voies et des espaces de stationnement aérien**

- La bande de recul des bâtiments par rapport aux voies (4 à 7 m selon les zones) sera végétalisée (strates basses ou arborées) de manière à contribuer à la qualité de la perception de la rue.
- Les espaces de stationnement aériens devront obligatoirement être réalisés en matériaux perméables et être accompagnés de plantations ou de treilles végétalisées visant à les ombrager.

## **Appareils et réseaux**

### ➤ **Chauffage, ventilation et climatisation**

- les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation devront être implantés de manière à apporter la moindre gêne pour le voisinage et à être les moins visibles possibles. Ils seront de intégrés à la construction, ou à défaut qualitativement masqués notamment par des caissons à claire-voie. ;
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant devront passer en intérieur, déboucher en couverture et être traités comme des souches de cheminée. L'implantation en bas de pente de toiture est interdite.

### ➤ **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### ➤ **Réseaux (électricité, télécommunication, câbles, gaz...)**

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent obligatoirement être installées en souterrain.
- Les câbles et canalisations diverses sont à dissimuler au maximum en façade. Ils doivent être regroupés, suivre des trajets verticaux ou horizontaux encastrés de préférence, ou en cas d'impossibilité plaqués sur la façade de la manière la plus discrète possible.
- Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

### ➤ **Boites aux lettres, compteurs**

- Les boites aux lettres seront disposées dans les parties communes pour les immeubles collectifs ou encastrées dans le portail d'entrée ou dans la clôture pour les constructions individuelles.
- Les coffrets de branchement et compteurs seront situés dans les parties communes ou intérieures du bâtiment ou seront intégrés harmonieusement dans la clôture, sans saillie.

### **9.1.3. MM 03**

Non règlementé.

# PEROLS

## **9.1.1 PS 1**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Est notamment interdit :

- toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- tout pastiche ;
- toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

### **Façades**

#### ➤ **Constructions existantes anciennes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale et à l'exception des « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage. Dans les autres cas, les travaux doivent être réalisés selon les dispositions relatives aux constructions neuves.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les façades des bâtiments anciens seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements de baies, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).

L'emploi sans enduits des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les restaurations feront appel, dans la mesure du possible, à des matériaux de même source que ceux d'origine et à défaut, analogues par la coloration, le grain et la dureté. Les jointoiments se feront au nu du parement, au mortier de chaux.

Les murs en pierre de taille pourront recevoir une couche de finition de type lait de chaux ou badigeons, notamment pour la mise en valeur de vestiges d'anciens percements.

Pour les murs en pierre calcaire de certains bâtiments anciens dits d'accompagnement (bâtiments agricoles, hangars, caves, ...) dits "à pierre vue", les joints seront terminés par une couche de finition de chaux naturelle lissée ; ces joints seront traités au nu du parement.

Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents ; ils seront nettoyés et restaurés comme indiqué dans le chapitre précédent (murs extérieurs en pierre).

Sont interdits :

- Les joints de ciment ainsi que les joints en creux ou en relief (engravures) ;
- Les enduits "à pierre vue" sont interdits pour les bâtiments autres ceux présentant traditionnellement cette finition.

En règle générale, les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité. Toute réfection d'enduit -autre que partielle- demande la dégradation préalable des anciens enduits.

Dans le cadre d'une ouverture de baie en rez-de-chaussée, par exemple pour la création d'une vitrine commerciale, la réfection totale des enduits de façade peut être rendue obligatoire.

Les réfections d'enduits se feront avec enduit de mortier à base de chaux naturelle et de sable de granulométrie fine. La finition sera lissée ou talochée finement (finition tendue).

Les éléments de modénature et de décor en pierre seront laissés apparents ; ils pourront recevoir une finition comme indiqué dans le chapitre précédent (murs extérieurs en pierre).

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte du sable utilisé, dans les tons de pierre naturelle. 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.

Les décors de faux appareillages, les engravures ainsi que les polychromies, décors et frises peintes existantes seront restitués ou restaurés dans la mesure du possible.

Sont interdits :

- Les enduits au mortier de ciment (gris ou blanc) ;
- Les enduits par application mécanique dit « tyrolien » ;
- Les finitions grattées et écrasées et les finitions brillantes ;
- L'incorporation de colorants dans le mortier, autres que naturelles ;
- L'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables naturels ;

Sur les façades principales, les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents doivent être préservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture est interdit, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés si leur état le permet ou utilisés comme modèle. Les ferronneries seront obligatoirement peintes dans des tons plus foncés que les enduits ou les revêtements de façade.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés en fer ou fonte. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celles 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.

#### ➤ **Constructions récentes ou nouvelles**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Ainsi, le rythme et les caractéristiques des façades sur rue des édifices doit s'harmoniser avec celui des constructions voisines existantes.

Cela ne fait pas obstacle à la conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt du contexte urbain et architectural dans lequel elle s'insère.

Dans un souci de composition d'ensemble et de qualité architecturale, les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement soigneux, y compris les façades latérales et arrière. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

L'utilisation du bois en bardage comme matériau de parement pourra être autorisé.

L'utilisation du béton brut traité qualitativement comme matériau de parement pourra être autorisé.

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.

### **Ouvertures et percements**

#### ➤ **Constructions existantes anciennes**

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, tant au niveau du rythme, des proportions, des matériaux et de la couleur, notamment s'agissant des façades sur voie.

Il est recommandé de privilégier les percements verticaux.

Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, des modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions et la modénature existante, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Sur les « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage : toute modification dimensionnelle des ouvertures est interdite, à moins de restituer les dispositions originelles du bâtiment. Ces reprises et modifications seront traitées avec des matériaux traditionnels et assurant la cohérence architecturale, esthétique et historique de l'immeuble.

D'une manière générale, les menuiseries en bois seront restaurées ou refaites à l'identique.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse) dans des tons plus foncés que les enduits ou les revêtements de façade.

Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert issus des transformations du sulfate de cuivre, rouge/lie de vin inspirés des teintes de sang d'animaux ou en relation avec la vigne, ...

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.

Le PVC et les volets roulants avec coffre extérieur sont proscrits sur les constructions existantes.

Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens seront réalisées préférentiellement en bois et 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.

Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française, en bois avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges, et petits bois. Elles s'inspireront des modèles anciens existants pour

L'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage et le positionnement en tableau.

Les portes et châssis métalliques sont tolérés pour les espaces commerciaux et vitrines des devantures commerciales en rez-de-chaussée.

Les fenêtres et portes en PVC sont interdites.

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, on restaurera les dispositifs existants ou on les reconstituera.

Pour les façades non conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, deux cas se présentent :

- les façades adaptées ultérieurement, dans des conditions satisfaisantes, pour lesquelles le maintien ou la pose de systèmes d'occultation extérieure de l'un des types décrits ci-dessous est envisageable ;
- les autres types de façades, pour lesquelles la pose de systèmes d'occultation sera possible, en s'assurant que le trumeau permet le rabattement des vantaux sans qu'ils ne se recouvrent ou sans débord sur la fenêtre voisine et que les encadrements des baies ne présentent ni décor, ni saillie, ni élément de ferronnerie empêchant la pose ou le débattement.

Les modèles suivants sont préconisés :

- les volets en bois pleins, constitués de panneaux assemblés dans des cadres ou de planches larges jointives, assemblées par traverses intérieures ;

- les persiennes constituées de lamelles inclinées arasées assemblées dans un châssis ;
- les volets persiennés combinant les deux systèmes précédents ;
- les volets ou les persiennes brisées métalliques ou en bois, se repliant dans l'embrasure extérieure de la fenêtre, sur les façades conçues à l'origine avec ce type d'occultation.

Pour les « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage, les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, portes, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie seront maintenues et restaurées.

Lorsque les menuiseries d'origine (fenêtre, portes, portails...) subsistent ou ont laissé des témoins certains, elles doivent être restaurées et repeintes à l'identique.

Les menuiseries neuves seront réalisées en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée.

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant la façade ou un élément de façade, sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

➤ **Constructions récentes ou nouvelles**

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.

Le traitement des occultations devra être soigné et respectueux de l'existant. Les coffrets de volet roulant seront invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.

Les grilles de défense en applique sont interdites.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse).

Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.

Le PVC et les volets roulants avec coffre extérieur sont proscrits sur les constructions existantes.

## **Toitures**

➤ **Constructions existantes anciennes**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture anciens ou existants qui caractérisent le centre ancien. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies.



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.

La toiture en pente comprise entre 27 % et 35 % doit être recouverte de tuile canal en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants et seront construits en génoise à deux ou trois rangs de tuiles.

Pour les « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage, le volume de couverture des constructions existantes sera maintenu ou restitué, selon les dispositions du bâtiment et la forme générale des toitures références du secteur.

Dans le cas d'une restitution d'un volume de toiture antérieure, la demande devra être motivée et documentée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les chenaux et descentes d'eau seront préférentiellement réalisés en zinc.

Les dauphins seront réalisés 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 intégrées à la construction. Les descentes d'eau en façade suivront des parcours verticaux et seront placées aux extrémités de la construction ; Les systèmes de barbacanes sont à éviter.

Les barbacanes sont interdites sur les « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage.

Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

Les descentes d'eaux en céramique peinte seront conservées, restaurées ou restituées le cas échéant.

Les terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes) sont admises à condition de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture. Elles sont interdites sur les « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture. Les saillies trop visibles sont proscrites. Les châssis et lucarnes seront axés sur une baie existante ou sur un trumeau, intégrés dans la composition architecturale des façades.

Les châssis seront de proportion rectangulaire. Ils seront posés verticalement, dans le tiers inférieur du pan de toiture et encastrés dans la couverture et devront rester en harmonie de proportion avec le pan de toiture ; ils auront des dimensions maximales de 0,80 x 1,00 mètre, posés verticalement.

Les lucarnes, dans leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées à la toiture dans laquelle elles s'insèrent. Dans le cas des bâtiments présentant une façade principale sur rue en pierre de taille ou en maçonnerie enduite, les lucarnes existantes cohérentes seront conservées et restaurées.

En aménagement nouveau sous combles, la création de lucarnes nouvelles pourra être autorisée. Elles seront en cohérence avec l'architecture du bâtiment, et respecteront en particulier, les dimensions habituelles pour ce genre d'ouvrage. Le percement sera plus petit que celui des baies existantes sur la façade.

Seront privilégiés les châssis et lucarnes dits "patrimoine".

Pour les « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage, les lucarnes et châssis de toit existants, originels de la construction du bâtiment, seront conservés et restaurés. Les lucarnes et châssis de toit ne présentant pas d'intérêt architectural et ne remplissant plus de fonction, pourront être supprimés.

Les souches nouvelles de cheminées reprendront les proportions, les matériaux et la mise en œuvre des anciennes.

La démolition de celles qui ne participent pas à la structure du bâtiment pourra être autorisée. Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leurs matériaux aux cheminées traditionnelles devront être supprimées.

Pour les « édifices à conserver » repérés sur les plans de zonage, les souches de cheminées anciennes, apparentes ou enduites, seront conservées et restaurées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

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.

➤ **Constructions récentes ou nouvelles**

Pour préserver le caractère morphologique de chaque secteur bâti, la toiture à deux pentes pourra être imposée sur le bâtiment principal.

D'une manière générale, il pourra être imposé à toute nouvelle toiture de respecter les orientations, pentes et matériau de couverture qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

Dans ce cas, la toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faitages et des lignes d'égout.

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.

La toiture en pente comprise entre 25 % et 35 % doit être recouverte de tuiles canal en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.

Sont interdites, les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Les toitures terrasses pour les bâtiments principaux, les annexes ou les extensions sont autorisées si les bâtiments les recevant s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti. La création de terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade), être végétalisées ou être traitées en toiture terrasse accessible et aménagée. Les toitures terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

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.

### **Edicules techniques**

Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

Sont obligatoirement à dissimuler quand cela est possible : les réseaux EDF, Télécom, câble, gaz.

Lors d'une restructuration d'ensemble de l'immeuble, il sera obligatoirement prévu les passages en intérieur de l'ensemble des réseaux. Lors d'une opération de réhabilitation d'ensemble, l'ensemble des réseaux propres à l'immeuble (eau, arrivées et évacuations, gaz, EDF, Télécom, câble...), doivent être supprimés de la façade quand cela est possible.

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 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. Le renouvellement d'un appareillage en façade devra concourir au respect de cette même règle.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes du bâtiment ou sur une façade secondaire.

Dans le cas contraire, les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc..) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement...). On recherchera les parties de soubassement.

Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en métal ou bois plein peint ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade (coffrets dits "patrimoine").

Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes intérieures, si elles existent.

Les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en façade, en tableau de la porte ou dans la porte elle-même. Ils seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade.

Sont interdits les dispositifs passant en extérieur, en façade sur rue et les sorties directes soit sur rue ou sur cour, soit par une fenêtre, soit dans le mur.

Dans tous les cas, les édicules techniques ne pourront dépasser de plus d'1m. la hauteur maximale autorisée.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes :**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif sont constituées soit :

- d'un mur plein réalisé soit en moellons de calcaire ou en pierre locale montées et enduites au mortier de chaux et sable,
- en maçonnerie enduite en harmonie avec les façades alentours,

Leur hauteur est limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel, murs de soutènement inclus. Cette hauteur pourra être majorée ou minorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

Les clôtures situées en limites séparatives sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours,
- d'un mur bahut (hauteur max à définir par exemple : 0,80m) enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagnés de plantations
- d'un simple grillage.

Elles ne pourront pas dépasser 2 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

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 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.

Sera également recherché un traitement végétal harmonieux de l'interface espace public/espace privé dans les rues qui supportent une composition paysagère pouvant associer : une bande végétalisée en pied de clôture sur l'espace public, une haie qui double la clôture, des plantations réalisées dans la marge de recul (arbres dépassant la clôture).

Sont interdites :

- Les clôtures constituées par des fils barbelés ;
- La pose d'écrans de toute nature derrière les grilles (festonnage en tôle, aspect canisse en paille, plastique, brande, bambou, aspect film PVC, aspect panneaux de bois).

➤ **Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

➤ **Façades commerciales**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité ;
- les enseignes doivent s'inscrire dans les limites de la largeur de la vitrine ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur ;
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les vitrophanies ou panneaux opaques sont proscrits.

- Pourra être imposé le maintien ou la restauration de certaines boutiques offrant un intérêt architectural par leur qualité, leur intégration à l'architecture de l'immeuble ou leur appartenance à un ensemble homogène
- L'autorisation de créer une installation commerciale nouvelle peut être néanmoins refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition de la façade sur rue.
- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement bâti. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.
- Les devantures en bois en applique existantes (datant notamment du XIXe siècle) devront être conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine. Pour ces devantures traditionnelles, le bois peint est obligatoire.
- Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.
- Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne viennent perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.
- La pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau.
- De manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont proscrits.

### **9.1.2 PS 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (enduits à la chaux, sable, bois, terre, acier, etc.).

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

### **Façades**

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.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 25 % et 35 % doit être recouverte de tuiles canal de terre cuite de teinte claire et vieillie, ou similaires. Les tuiles flammées sont interdites.

L'emploi de matériaux en verre, ainsi que des pentes différentes, sont autorisés pour la couverture des terrasses, vérandas, verrières, ou pour la réalisation de puits de lumière.

Les terrasses sont autorisées en toiture.

Des formes et matériaux autres peuvent être admis :

- pour réaliser des projets d'architecture contemporaine intégrés au village ;
- pour les projets d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ou de mise en œuvre de dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à l'architecture du bâtiment ;

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes :**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures qui bordent l'espace public sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours,
- d'un mur bahut (hauteur maximale : 0,80m) enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical accompagnés de plantations
- d'un simple grillage obligatoirement accompagné de haies composées de végétaux d'essences variées.

La hauteur des clôtures en dur (murs, panneaux,) est limitée à 2 mètres.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel.

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.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures et portails devront laisser 30% de leur surface située entre le sol et la côte 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux, (barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.



▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

➤ **Façades commerciales**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

### **9.1.3 PS 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Une recherche de parements en matériaux naturels est préconisée (enduits à la chaux, sable, bois, terre, acier, etc.).

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les enduits devront présenter une granulométrie fine, dans les teintes naturelles des pierres et sables que l'on trouve sur les sols environnants.

Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.

Les constructions devront présenter des volumétries simplifiées, dans l'esprit des cabanes de pêcheurs existantes : volume sur plan carré ou rectangulaire.

Les enduits par application mécanique dits « tyrolien », les finitions grattées et écrasées et les finitions brillantes, l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables naturels sont interdits.

En cas d'utilisation du bois en façade, l'emploi de bardages résistants aux intempéries et aux embruns est préconisé (bois de type « red cedar » par exemple).

Les abords des bâtiments seront plantés d'essences locales de préférence, afin de conserver un aspect naturel de bord d'étang.

### **Façades**

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.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte des sables, des terres ou des pierres naturelles d'origine locale. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes).

Les soubassements quand existants reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade. En aucun cas ils ne pourront être plus clairs.

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant la façade ou un élément de façade, sera systématiquement indiqué dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

L'effet chromatique d'ensemble recherché dans le secteur des cabanes est de type Burano.

### **Percements et ouvertures**

Les encadrements de baies seront laissés apparents ; ils pourront recevoir une finition de type lait de chaux ou badigeon de chaux blanche naturelle.

D'une manière générale, les menuiseries en bois seront restaurées ou refaites à l'identique.

Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.

Les menuiseries traditionnelles en bois massif sont préconisées en raison de leur meilleure résistance aux intempéries.

Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse).

Sont interdits :

- Les portes et menuiseries de fenêtres en PVC ;
- Les volets roulants en PVC avec coffre extérieur.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 25 % et 35 % doit être recouverte de tuiles canal de terre cuite de teinte claire et vieillie, ou similaires. Les tuiles flammées sont interdites.

L'emploi de matériaux en verre, ainsi que des pentes différentes, sont autorisés pour la couverture des terrasses, vérandas, verrières, ou pour la réalisation de puits de lumière.

Les terrasses sont autorisées en toiture.

Des formes et matériaux autres peuvent être admis :

- pour réaliser des projets d'architecture contemporaine intégrés au village ;
- pour les projets d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ou de mise en œuvre de dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à l'architecture du bâtiment ;

Sont interdites :

- Les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, ainsi que les couvertures en tuile mécanique ;
- Les toitures terrasses.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures seront obligatoirement végétales et composées de végétaux d'essence variés pris dans la palette des végétaux hydrophiles et halophiles (de type tamaris, oliviers de bohème, roseaux, ...).

Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum.

La hauteur hors-tout des clôtures est limitée à 1,1 mètre par rapport au terrain naturel.

En bordure de l'étang du Méjean : les clôtures marquant la limite avec la zone naturelle - si elles existent - seront obligatoirement végétales et composées de végétaux d'essence variés pris dans la palette des végétaux hydrophiles et halophiles (de type tamaris, oliviers de bohème, roseaux, ...). Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures et portails devront laisser 30% de leur surface située entre le sol et la côte 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux, (barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large, ...).

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

➤ **Façades commerciales**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

**9.1.4 PS 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les volumes doivent exprimer l'articulation des divers éléments du programme, tout en constituant une composition simple, cohérente et harmonieuse dans le traitement des toitures et de l'ensemble des façades.

D'une manière générale, les constructions devront présenter des volumétries simplifiées : volume sur plan carré ou rectangulaire.

## **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons 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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades et des menuiseries, doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes.

La couleur des enduits traditionnels sera généralement donnée par la teinte des sables, des terres ou des pierres naturelles d'origine locale. Les teintes d'enduits, autres que celles données par le sable utilisé, seront obligatoirement données par addition de pigments naturels (terres ou oxydes). Les façades seront enduites ou en béton teinté dans la masse reprenant les mêmes teintes.

Les surfaces vitrées de grandes tailles (> à 6 m<sup>2</sup>) feront l'objet d'aménagements anticollisions.

## **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées.

## **Matériaux**

L'utilisation, dans un même lot, de différentes techniques de construction n'est admise que sous réserve d'une bonne coordination des volumes et des matériaux les uns par rapport aux autres.

L'aspect des matériaux de couverture sera l'objet d'une attention particulière, afin de ne pas dévaloriser la perception aérienne générale de l'opération.

### **Edicules techniques**

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 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.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures seront obligatoirement végétales et composées de végétaux d'essence variés pris dans la palette des végétaux hydrophiles et halophiles (de type tamaris, oliviers de bohème, roseaux, ...).

Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils devront être montés sur des plots permettant de les surélever de 10 cm au minimum.

Les murs bahut, ou mur de soubassement sont interdits.

Les clôtures pleines (murs maçonnés) sont interdites, elles doivent rester légères et permettre un libre écoulement des eaux et le passage de la petite et moyenne faune. Les clôtures et portails devront laisser au minimum 30% de leur surface située entre le sol et la côte 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux : barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large....

La hauteur hors-tout des clôtures est limitée à 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum.

La hauteur hors tout des clôtures est limitée à 1,1 mètre par rapport au terrain naturel.

En bordure de l'étang du Méjean : les clôtures marquant la limite avec la zone naturelle - si elles existent - seront obligatoirement végétales et composées de végétaux d'essence variés pris dans la palette des végétaux hydrophiles et halophiles (de type tamaris, oliviers de bohème, roseaux, ...). Les grillages pourront être autorisés à condition d'être doublés d'une haie vive de manière à être intégrés dans la végétation. Ils pourront être montés sur des plots ou sur un mur de soubassement de 20 cm de haut maximum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures et portails devront laisser 30% de leur surface située entre le sol et la côte 2,40 NGF transparente aux écoulements des eaux, (barbacanes, portails ajourés, grillages à maille large, ...).

#### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

- **Façades commerciales**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

### **9.1.5 PS 5**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

### **Façades**

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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois.

Sont autorisés :

- les façades enduites ;
- les bardages bois ou métalliques mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rive, raccords d'angles...) ; d'une teinte en harmonie avec l'environnement bâti et naturel de la construction ;

### **Toitures**

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.

La toiture sera :

- en pente de maximum 33% doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaires de teinte claire.
- en toitures terrasses.

### **Edicules techniques**

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 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.



Ces éléments d'architecture devront faire partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur (hauteur max 1,80m mesurée à partir du terrain naturel) enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ;
- d'un mur bahut (hauteur max 1,00m mesurée à partir du terrain naturel) enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé ;
- d'un simple grillage monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.6 PS 6**

#### **Aspect général des constructions et installations**

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les murs pignons des immeubles doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules et appareillages techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur adaptée pour masquer la perception des superstructures en toiture depuis le domaine public.

#### **Panneaux solaires**

L'intégration de panneaux solaires en toiture peut être pensée comme partie prenante de l'architecture globale du bâtiment.

Une implantation présentant une visibilité réduite depuis le domaine public et tenant compte de l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment sera privilégiée.

Pour les toitures en pente, les panneaux seront positionnés dans le plan de toiture, sans débord.

#### **Climatiseurs**

Les unités extérieures de climatisation doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement visant à dissimuler leur empreinte visuelle, en particulier depuis les espaces publics ou privés ouverts au public.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent constituer un élément architectural et de composition paysagère faisant partie du projet de construction, en cohérence avec l'existant et les parcelles voisines.

Les systèmes d'ouvertures (portail, porte, portillon, accès...) seront par leur dimensions, volumes, proportions, matérialité, forme... intégrés de manière cohérente avec le dessin général de la clôture.

Les coffrets techniques et les boîtes à lettres seront encastrés sans saillie dans les clôtures et mis en discrétion par une teinte adaptée ou un habillage spécifique.

Les clôtures construites en matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaing, brique à enduire, carreau de plâtre, panneau de fibrociment...) seront obligatoirement traitées par un revêtement sur leurs deux faces.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

**9.1.7 PS 7**

Non règlementé.

PROJET

# PIGNAN

## 9.1.1 PI 1

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.

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### Aspect général des constructions

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.
- 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).
- La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

### Traitement des Façades

#### ➤ **Ordonnement des façades**

##### ▪ *Règle générale*

- 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.

- Les proportions d'une façade dépendent de la hiérarchie des 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 1<sup>er</sup> étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- 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**).

Croquis A

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.

Dans le cas de la création d'une terrasse en toiture, celle-ci sera couverte. L'étage sera alors ouvert avec un garde-corps ou un mur bahut et piliers. (**cf. Croquis C**)

## Croquis C



L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.

- *Construction neuve (y compris adjonction)*
  - 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.
- **Aspect et enduits**
- *Règle générale*
  - La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire ou choisie dans le nuancier ci-dessous. Les soubassements sont en général de teinte plus foncée.

## NUANCIER POUR LES ENDUITS - TISSUS PATRIMONIAUX



OXYDE «OCRE»  
28%



OXYDE «JAUNE»  
6%



OXYDE «JAUNE»  
3%



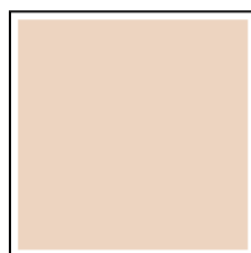
OCRE JAUNE  
28%



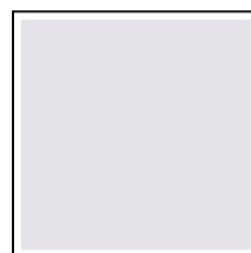
OXYDE «JAUNE»  
12%



OXYDE «JAUNE» 40%  
SIENNE NATURELLE 15%



SIENNE NATURELLE  
32%



TERRE DE CASSEL  
4%

- La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement ou gratté fin.
- La finition sera fonction de la nature du support en façade, notamment pour la maçonnerie traditionnelle il est préconisé la mise en œuvre de badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale... Tout autre type d'enduit sera interdit sur ces maçonneries qui devront conserver leur qualité respirante, notamment l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables.  
  
Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique dit "tyrolien", les finitions grattées moyennes ou grossières, les finitions écrasées, 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.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Ces matériaux devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 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. Si les encadrements de baies sont saillants en pierre de taille, ils doivent être maintenus.
- 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. L'usage de carrelage est interdit.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- 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 jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.

- Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés, quand ils sont en cohérence avec le bâtiment :
  - o les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors ...)
  - o les auvents ou marquises en fer et verre ;
  - o les perrons et les escaliers extérieurs.
    - *Construction neuve (y compris adjonction)*

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

#### ➤ **Menuiseries**

##### ▪ *Règle générale*

- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement.
- La nuance blanche est interdite.
- Les volets roulants avec coffre extérieur saillant en façade sont interdits ; le coffre sera soit masqué par un lambrequin intégré dans l'encadrement de la fenêtre soit intégré derrière le linteau.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail. 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 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 portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est à larges planches.
- Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

#### ➤ **Les devantures commerciales**

##### ▪ *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.



- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

- **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.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

Les balustres sont interdits.

- **Edicules techniques**

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

- *Les antennes et les éléments techniques en toiture*

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment :

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

- *L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos*

Ils sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique doit être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

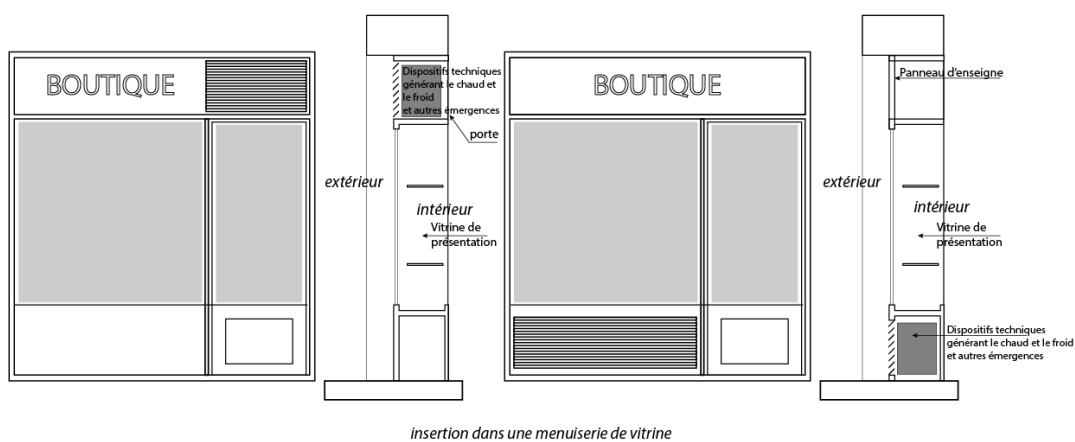
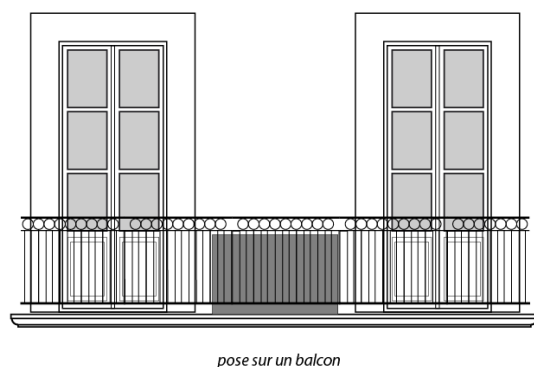
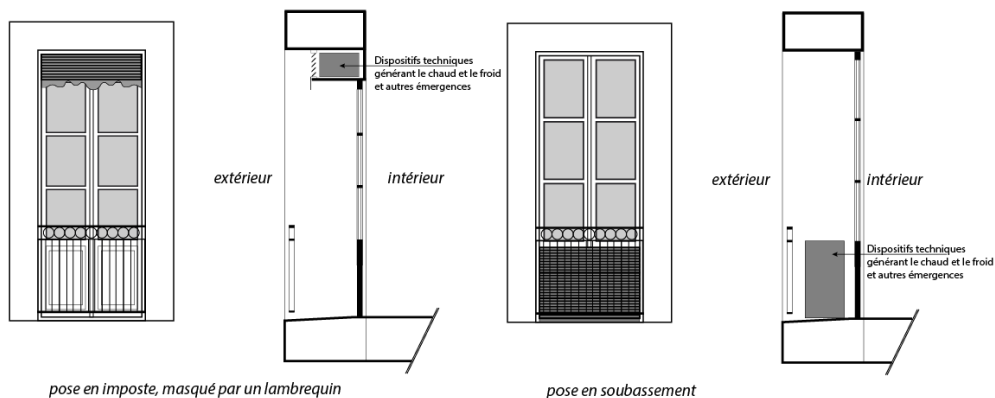
- *"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire*

Leur émergence en saillies de façade visible depuis l'espace public est interdite. Leur installation doit être privilégiée en comble ou en toiture. En cas d'implantation en toiture, les éléments doivent être regroupés autour d'une souche de cheminée (masqués par une grille de même nuance que l'enduit). Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.

Si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils doivent être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets (**cf. Croquis D**).

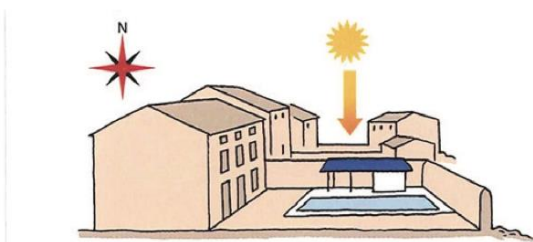
**Croquis D**

PROJET



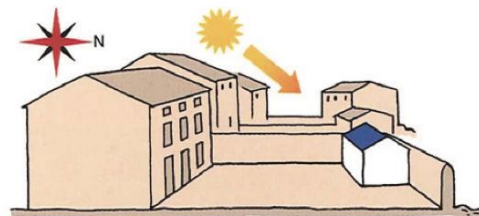
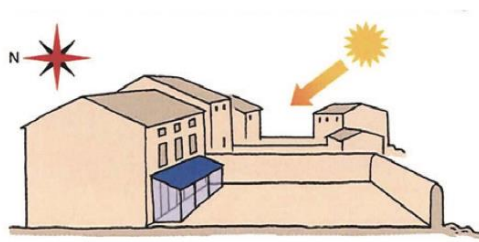
### ▪ Capteurs solaires

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture. Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.



*L'intégration des dispositifs de performance énergétique fait partie de la conception de l'architecture et n'est pas visible depuis l'espace public.*

*source : dessins S.T.A.P. 34  
guide des capteurs solaires en Languedoc Roussillon*



- *Paraboles*

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles doivent être placées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

- *Compteurs*

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade

- *Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques*

Ils sont nécessaires au bon fonctionnement des habitations doivent soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les égouts de toiture sont débordants, soit génoise, soit corniche et entablement. Les capotages de débord de toiture sont interdits.

Les égouts existants doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.

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 ou aux changements de rythme de façade. 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.

## Toitures

- **Règle générale**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

- **Forme, orientation et pente**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

L'orientation préférentielle des façades privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des façades 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.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprises entre 25% et 35%.

➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et façades seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.
- Les débords de toits prendront modèle sur les bâtiments existants.
- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle ou zinc.
- Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

➤ **Intervention(s) sur construction existante**

Peuvent prendre place sur les toitures des constructions les types d'interventions suivantes :

- Regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
- Eclairer la construction au moyen de verrière, lanterneau ou lucarne positionné en retrait (1,5 mètre) de la façade.

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

➤ **Clôtures 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.

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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

➤ **Clôtures nouvelles**

- *Les clôtures bordant les voies*

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces ( finition lissée ou talochée dans les tons de pierre naturelle).

- D'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage vertical.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

- *Les clôtures situées en limite séparative*

Elles ne pourront pas dépasser 2,00 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

### **9.1.2 PI 2**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans un objectif de cohérence de l'ensemble de la ou des constructions, les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée antérieurement à la date d'approbation du PLUi, cohérente dans son écriture urbaine et architecturale, tout projet, toute réalisation ou intervention, devra respecter les caractéristiques architecturales de cette opération d'ensemble.

La composition d'une opération d'ensemble doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

### **Traitement des Façades**

#### **➤ Ordonnement des façades**

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.

L'usage de la verticalité sera prioritaire pour séquencer les volumes et l'écriture des façades.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical par séquence de 12 mètres linéaires de façade ; en particulier en :

- Rompant la continuité des corniches,
- Décalant les hauteurs d'égouts de toiture,
- Ecrivant finement les poursuites et ruptures d'alignements, d'une séquence à l'autre, d'appuis et de linteaux des baies et percements, voire des consoles et garde-corps.

#### ➤ Aspect et enduits

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire (pierre calcaire, ocres clairs, etc), en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.
- Des matériaux et des tonalités différentes sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble ou d'un équipement public. Les matériaux modernes en façade sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.
- Les nuances sombres sont autorisées dans la limite de 15 % de la surface totale des façades, elles sont apposées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, les bardages plastiques, etc...
- Dans le cas particulier des façades perçues depuis la RM5 : celles-ci doivent présenter des naturelles dont l'aspect correspond à la pierre de Beaulieu (voir nuance ci-contre) :



#### ➤ Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

Les nuances de couleur seront de teinte claire, y compris pour les volets roulants.

#### ➤ Façades commerciales

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

#### ➤ Les matériaux et les couleurs

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

## **Toitures**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

La toiture terrasse est admise pour couvrir des constructions dont la longueur du plus petit côté est supérieure à 11 m.

### ➤ **Toiture à deux pentes**

#### ▪ *Forme, orientation et pente*

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs ou dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 25% de la surface totale des toitures,

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits,
- soit en tant que terrasses accessibles ou végétalisées qui favorisent la retenue des eaux pluviales
- soit d'une manière générale pour les constructions nouvelles de facture contemporaine, à condition d'être complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques.

#### ▪ *Matériaux, aspect et couleurs*

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les débords des toitures en tuiles présenteront :

- soit un avant toit maçonné débordant, l'enduit de la façade venant le recouvrir ;
- soit une génoise ;
- les planelles et corniches sont également autorisées.

Gouttières et descentes pluviales :

- Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en façade suivront des parcours verticaux, 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.
- L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales en façade présente une nuance proche de la nuance d'enduit.

### ➤ **Toiture terrasse**



- Une toiture terrasse est obligatoirement végétalisée ou accessible.

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. L'écriture architecturale doit dessiner le couronnement des volumes, cette expression peut prendre la forme (sans être exhaustive) :

- d'une planelle dessinant un liseré,
- d'un léger surplomb/débord du nu de façade,
- d'un jeu de volumes,
- d'une lisse surmontant un garde-corps plein en cas d'attique ou de besoin d'un garde-corps de sécurité,

Dans le cas où le dernier niveau bâti est en retrait du nu de façade général et a pour usage d'être une terrasse accessible, une pergola ou une casquette peut dessiner le couronnement.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### Edicules techniques

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, 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. Dans tous les cas, aucun réseau ou ouvrage technique ne devra être perceptible en toiture depuis l'espace public ou collectif. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

#### ➤ **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

#### ➤ **Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire**

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics.

L'implantation de l'ensemble des machineries et moteurs tiendra compte des nuisances sonores susceptibles de gêner le voisinage.

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 (**cf. Croquis D**).

#### ➤ **Capteurs solaires**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas d'une toiture à pente.

### ➤ 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

### Clôtures

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m. compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

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. 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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

### ➤ Clôtures en limite d'espace public

Elles sont constituées soit d'un mur plein maçonné ou en pierres sèches ou pierres apparentes, soit d'un mur maçonné de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de même nuance que les façades de la construction.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

Dans le cas de murs de soutènement des terres existantes faisant office de mur de clôture, et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 1,80 m maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Dans le cas de rues en pente, l'arase des clôtures est parallèle à la pente de la rue.

### ➤ Espaces de stationnement privé en limite d'espace public

Quand l'espace de stationnement privé de surface est attenant à l'espace public, alors cet espace sera planté sur sa profondeur d'une haie, implantée perpendiculairement à la voie, afin de masquer au mieux la présence d'un véhicule sur l'espace public. Cette haie pourra être doublée pour masquer une seconde place de stationnement.

### ➤ Clôtures en limite séparative

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations ou d'un mur plein enduit sur ses deux faces.

### ➤ Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – disposition en faveur du traitement paysager des interfaces

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 1,80 m de hauteur maximum.

### **9.1.3 PI 3**

#### **Aspect général des constructions**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance ; il en est de même pour les garde-corps de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble.

Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés)

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnement et le calepinage des façades.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées soit en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, soit d'un mur plein.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

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. 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).

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)

- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas des particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 1,80 m de hauteur maximum.

#### **9.1.4 PI 4 : Espaces d'activités économiques**

##### **Aspect général des constructions**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignon et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Afin de réduire leur impact visuel sur l'espace public, les espaces de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitent un écran pour être masqués, notamment dans le cas du stockage des matériaux à l'air libre.

##### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance. Il en est de même pour les dispositifs techniques et de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble (équipements techniques en toiture, acrotère écran ou pare vue en toiture, simplicité d'aménagement des espaces libres, etc.).

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits (briques creuses, agglomérés ciment notamment),
- les matériaux brillants et réfléchissants.

Sont proposés :

- le bois, naturel ou lasuré,
- le béton architectural brut ou lasuré,
- le verre non réfléchissant, excepté pour les surfaces dédiées à la production d'énergie photovoltaïque,
- le métal dans des tons de gris, brun, l'amplitude des nuances pouvant varier du sombre au clair.

L'ensemble des dispositifs de récupération et de cheminement des eaux de toitures doit être inclus dans les volumes de la construction ou s'inscrire dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **> Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2 m de hauteur maximum.

### **9.1.5 PI 5**

Non règlementé.



PROJET

# PRADES-LE-LEZ

## **9.1.1 PZ 1**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Aspect général des constructions et installations**

La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, 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, percements).

### **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Seules les façades en pierre, pourront ne pas être enduites. Les placages de dalles de pierre en façade ou soubassement sont interdits.

Les éléments de maçonnerie comme les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements en pierre moulée ou sculptée, etc., lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés.

Dans le cas d'une réfection de façade, les traces significatives et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures en pierre doivent être laissés apparents et rejointoyés.

### **Ouvertures et percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés.

A l'occasion d'une restauration, les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies dans la mesure du possible ; sinon, leur trace sera conservée pour lire l'histoire du bâtiment.

En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

Les volets seront en bois, à panneaux ou lames verticales et clé horizontale non rainurée. Ils devront se replier en tableau ou se rabattre sur la façade. Les volets à écharpe en Z sont interdits, tout comme les volets présentant un aspect ne s'harmonisant pas avec la construction et l'environnement.

Les ferronneries seront fixées en tableau, dans un plan vertical.

Les éléments anciens intéressants devront être préservés et remis en état.

Les garde-corps à créer seront constitués d'un barreaudage avec main courante et lisse basse. Grilles et garde-corps seront en métal ou auront un aspect métallique.

Seront interdits :

- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balcons débordants de plus de 30 cm sur le domaine public ;
- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les balustres.

Les fenêtres, portes, portails et volets anciens seront restaurés ou refaits en bois peint, dans les tons traditionnels gris clair, gris colorés, verts foncés, bordeaux.

Les fenêtres devront présenter des divisions en grands carreaux plus hauts que larges, en général de style XIXème pour tenir compte de la composition d'ensemble.

Les portes auront un aspect traditionnel ; elles seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges c'est à dire avec un rapport largeur / hauteur égale à 1 x 1,5.

Les linteaux seront droits ou cintrés avec clés ou en arc.

Les auvents, casquettes et autres débords sont interdits sur les portes d'accès.

Tout balcon sera interdit.

Les portes à double battants et les portes dites « cochères » sont autorisées avec un rapport largeur / hauteur égal à 1 x 1.

### **Toitures**

L'agencement des nouvelles toitures respectera un faîtage parallèle à la voie.

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 28 et 33% maximum.

La façade sur rue sera couverte d'un pan de toiture.

Les façades en pignon sont interdites sur la rue principale.

Des orientations de pente différentes pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique ;
- si le faîtage du toit à l'aplomb correspond à l'axe de symétrie de la construction.

La couverture sera constituée de tuiles canal de couleurs chaudes, non uniformes et conformes avec les toitures environnantes. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, les tuiles romaines composées (comprenant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près du faîtage.

Pour la réalisation des solins et des ouvrages d'étanchéité, tout matériau réfléchissant ou brillant devra être évité.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront en zinc non brillant, avec éventuellement dauphin en fonte. Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.

Des corniches enduites s'inspirant des modèles anciens peuvent être autorisés à côté des génoises.

Lors de réfections de couverture, on conservera les formes traditionnelles, en tuile canal posée en courant et couvert, l'égout de toit et les rives sans débord, à deux rangs de tuiles superposés ; les tuiles seront récupérées et posées en tuile de couvert.

Les terrasses en décaissé sont admises sous conditions cumulatives :

- de ne pas être visibles depuis la rue ;
- d'être accessibles ;
- d'être limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- de prévoir l'étanchéité et l'évacuation des eaux.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Elles seront alors placées en toiture et en recul par rapport aux façades. Leur installation en façade ou sur balcon est interdite.

Les boîtes aux lettres seront intégrées à la maçonnerie des façades ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des voies et espaces publics. Les éléments fixés à l'extérieur sont proscrits.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

- **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

Les grilles et portails de qualité existants devront être maintenus et restaurés.

Les portails à créer et les grilles surmontant les murs de clôture neufs seront de conception simple, inspirée de celles et ceux existants.

#### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

##### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

##### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 PZ 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

### **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

### **Ouvertures et percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés.

A l'occasion d'une restauration, les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies dans la mesure du possible ; sinon, leur trace sera conservée pour lire l'histoire du bâtiment.

En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

Les volets seront en bois, à panneaux ou lames verticales et clé horizontale non rainurée. Ils devront se replier en tableau ou se rabattre sur la façade. Les volets à écharpe en Z sont interdits, tout comme les volets présentant un aspect ne s'harmonisant pas avec la construction et l'environnement.

Les ferronneries seront fixées en tableau, dans un plan vertical.

Les éléments anciens intéressants devront être préservés et remis en état.

Les garde-corps à créer seront constitués d'un barreaudage avec main courante et lisse basse. Grilles et garde-corps seront en métal ou auront un aspect métallique.

Seront interdits :

- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balcons débordants de plus de 30 cm sur le domaine public ;
- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les balustres.

Les fenêtres, portes, portails et volets anciens seront restaurés ou refaits en bois peint, dans les tons traditionnels gris clair, gris colorés, verts foncés, bordeaux.

Les fenêtres devront présenter des divisions en grands carreaux plus hauts que larges, en général de style XIXème pour tenir compte de la composition d'ensemble.

Les portes auront un aspect traditionnel ; elles seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges, c'est à dire avec un rapport largeur / hauteur égale à 1 x 1,5.

Les linteaux seront droits ou cintrés avec clés ou en arc.

Les auvents, casquettes et autres débords sont interdits sur les portes d'accès.

Tout balcon sera interdit.

Les portes à double battants et les portes dites « cochères » sont autorisées avec un rapport largeur / hauteur égal à 1 x 1.

### **Toitures**

L'agencement des nouvelles toitures respectera un faîtage parallèle à la voie.

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 28 et 33% maximum.

La façade sur rue sera couverte d'un pan de toiture.

Les façades en pignon sont interdites sur la rue principale.

Des orientations de pente différentes pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique ;
- si le faîtage du toit à l'aplomb correspond à l'axe de symétrie de la construction.

La couverture sera constituée de tuiles canal de couleurs chaudes, non uniformes et conformes avec les toitures environnantes. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, les tuiles romaines composées (comprenant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près du faîtage.

Pour la réalisation des solins et des ouvrages d'étanchéité, tout matériau réfléchissant ou brillant devra être évité.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront en zinc non brillant, avec éventuellement dauphin en fonte. Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.

Les toitures seront :

- soit en pente, recouvertes de tuiles de type canal ou similaire, de teinte claire ; dans ce cas, les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes, afin d'assurer l'harmonie de l'ensemble ; lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques ;
- soit sous forme de toitures terrasses partielles ou totales.

### **Edicules techniques**

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 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.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes aux lettres seront intégrées à la maçonnerie des façades ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des voies et espaces publics. Les éléments fixés à l'extérieur sont proscrits.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les murs de clôtures en limite du domaine public seront constitués d'un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries. La distance entre l'axe de deux piliers doit être supérieure à 3 mètres, sauf pour les accès à la parcelle.

A l'exception des retours de clôture sur un bâtiment qui auront les mêmes caractéristiques que les clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille rigide, reposant éventuellement sur un muret bahut de 0,20 mètre de haut maximum, et doublé d'une haie végétale, le tout ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Les piliers soutenant les portails doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les autres piliers, supports de lisses, ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.



▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 PZ 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

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

Les volumes des constructions devront rester simples.

#### **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures. De plus, sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

En bordure de voie, aucune façade aveugle (dépourvue de toute ouverture) ne sera admise.

Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dits rustiques et les enduits bruts de projection sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 25 % et 33 % doit être recouverte de tuile canal ou similaire de teinte claire, les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

Les toitures sous forme de toitures terrasses partielles ou totales dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sont autorisées.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture (gainés, appareils de ventilation mécanique et de climatisation, machineries d'ascenseurs) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

### **Edicules techniques**

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.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les boîtes à lettres doivent être :

- encastrées dans le mur de clôture ;
- intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques ;
- ou installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou au mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises et voies publiques.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Les murs de clôtures en limite du domaine public seront constitués d'un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries. La distance entre l'axe de deux piliers doit être supérieure à 3 mètres, sauf pour les accès à la parcelle.

Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Les piliers soutenant les portails doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les autres piliers, supports de lisses, ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

A l'exception des retours de clôture sur un bâtiment qui auront les mêmes caractéristiques que les clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille rigide, reposant éventuellement sur un muret bahut de 0,20 mètre de haut maximum, et doublé d'une haie végétale, le tout ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.

### ➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

#### ▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.1 PZ 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Aspect général des constructions et installations**

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 volumes des constructions seront simples, facilement identifiables.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

### **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings, etc., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) devront être habillées.

Les façades des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs sombres ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggias ou seconds plans.

### **Ouvertures et percements**

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.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 28 % et 33 % doit être recouverte de tuiles de type canal de teinte claire sans mélange de couleur.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques éventuels. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

### **Edicules techniques**

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 (soit intégrés sous les toitures, soit regroupés en terrasses et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples). Les conduites et gaines horizontales visibles en toiture sont interdites.

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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Elles ne doivent pas dans la mesure du possible être visibles.

Les équipements disposés en toiture terrasses (gainés, appareils de ventilation mécanique et de climatisation, machineries d'ascenseurs) devront être entièrement masqués par un habillage en maçonnerie, ou en métal, ou en bois.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

L'aspect des clôtures revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures seront traitées avec soin, dans les mêmes gammes de coloris que les bâtiments.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées par un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, claustras ou de ferronneries. Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente ;
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété ;
- murs de soubassement ou de soutènement.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

PROJET

# RESTINCLIERES

## 9.1.1 RE 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

En cas d'extension ou de construction neuve, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leur volume et leurs couleurs avec la construction principale.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

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

### Façades

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.



La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors...).

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.

Toutes les autres façades seront enduites, dans le ton des enduits anciens du village. Les enduits de couleur blanche sont proscrits. La finition des enduits sera talochée, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Les éléments de modénatures existants (encadrements de baies, décors peints, chaînes d'angle, trompe l'œil...) et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures seront conservés, voire restaurés.

Les chenaux et descentes d'eau pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants. Les descentes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Aucune chute d'eau usée ne devra être visible en façade.

### **Ouvertures et percements**

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

A l'occasion d'une restauration, les baies seront maintenues dans leur style, dimensions et matériaux. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies dans la mesure du possible.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; en cas de modification ou de création de percements supplémentaires, des encadrements devront être créés sur le modèle de ceux existant sur la façade.

Les volets seront à panneaux ou lames verticales bois ou PVC, rabattables sur la façade ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur. Les volets à écharpes en Z sont à proscrire.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit placé à l'intérieur du bâtiment ou éventuellement dans l'épaisseur du mur et dissimulé par un lambrequin.

Les ferronneries seront d'un modèle simple (interdiction de garde-corps de type andalou ou de balustres). Les grilles anti-effractions seront ainsi composées de barreaux verticaux placés entre les tableaux de la baie à protéger, 5 cm minimum dans l'épaisseur du mur.

Les grilles anciennes, les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés.

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales doit être aligné.

### **Palette de couleurs**

Les menuiseries et les volets seront peints dans les couleurs traditionnellement utilisées dans le secteur :

- Vert amande – Verts pastels

- Bleus pastels – bleu gris
- Rouge foncé – Rouge acajou
- Gris de Montpellier - Gris perle
- Noir (ferronnerie)

Le blanc est interdit pour toute sorte de menuiserie.

### **Toitures**

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.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture anciens ou existants qui caractérisent la zone. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Lors des restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées, les tuiles neuves seront ensuite placées en « courant » tandis que les tuiles anciennes seront réemployées comme « couvert ».

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes, exception faite des bâtiments ou partie de bâtiment d'emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

La pente de toiture sera comprise entre 20 % et 35%.

Le faîtage sera parallèle à la voie, sauf exceptions :

- Liée à la configuration du terrain,
- Ou justifiée par une orientation différente des toitures des constructions voisines existantes.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, vieillie ou de teinte claire. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, les tuiles romaines composées (comprenant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées partiellement comme éléments de raccordement entre toits, ou en tant que terrasses plantées ou accessibles, à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la surface totale de la toiture.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes ; celles-ci seront positionnées le plus près possible du faîtage.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.

Les sorties de ventilations distinctes seront habillées comme une souche de cheminée classique, et enduites de la même manière que la façade.

Aucun conduit en façade ne sera admis.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en matériaux mats, non brillants. Les descentes d'eaux pluviales en façade seront verticales à l'exclusion de tout coude.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

#### ➤ **Dispositifs en faveur de la production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,70 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique à celle des façades.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre ;
- Soit d'un mur maçonné enduit, éventuellement surmonté d'une grille composée de barreaux métalliques verticaux.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 RE 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;

- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Les volumes des constructions devront rester simples

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

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

### **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits de l'agglomération ; les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre d'un projet architectural de qualité, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...).

### **Toitures**

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.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 20% de 35%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, vieillie ou de teinte claire. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface totale de la toiture.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,70 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit sur les deux faces dans une teinte en harmonie avec celle de la construction principale, surmonté d'une grille ou de lisses de bois, accompagné de plantations. La hauteur totale maximale est de 1,70 mètres ;
- Soit d'un mur plein enduit sur les deux faces dans une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage à mailles rigides (d'une hauteur maximale de 1,70m) accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'un mur plein enduit sur les deux faces dans une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale constituée d'essences variées et adaptées au climat local.

Sur l'ensemble de la zone et pour toute les clôtures, sont interdits les grillages souples, brise-vues, brandes, canisses ou matériaux d'imitation tel que fausse haie, palissage ou faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois ; seules des haies végétales peuvent se rajouter aux clôtures.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

# SAINT-BRES

## 9.1.1 SB\_1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

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 constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les coffres des grilles de protection ne devront pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

### Façades

Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites ; les joints seront traités au mortier, de préférence, de chaux au nu de la pierre (pas de joints creux).

Les autres façades devront être enduites au mortier, de préférence, de chaux. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » et ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits. Les finitions autorisées sont, en fonction du caractère architectural du bâtiment concerné : taloché, frottassé ou gratté.

La teinte de l'enduit devra correspondre aux teintes des enduits anciens du village ou aux teintes définies dans le nuancier annexé au présent règlement. L'enduit blanc est interdit.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les soubassements artificiels en placage de dalles de pierre sont interdits.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes pour minimiser le nombre de descentes en façade, et seront uniformes sur l'ensemble du bâtiment.



## **Ouvertures et percements**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés.

En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

A l'occasion d'une restauration, les baies devront reprendre l'ordonnancement et les dimensions des ouvertures d'origine. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies.

Pour les constructions nouvelles ou les reconstructions, il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre.

Les menuiseries anciennes (portes, volets, portails de remises, fenêtres à petits bois...) devront dans la mesure du possible être conservées et restaurées. En cas d'impossibilité (menuiseries trop détériorées), les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (pas de fermeture partielle de l'ouverture).

Les volets seront en bois. Néanmoins, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent et s'apparentent aux façades traditionnelles du centre ancien.

Les volets roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries seront posées en retrait du nu de la façade, dans l'embrasure.

Les appuis de fenêtre seront traités sans débord saillant du nu de la façade ; ils feront partie de l'encadrement.

Les saillies des balcons sur le domaine public ne sont autorisées qu'à partir du 1er étage et sont limitées à 0,80 m de profondeur.

Les gardes corps, fixés en tableau, seront en métal ou d'apparence métallique et de forme et dessin simples (barreaudage simple).

Sont interdits les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical, les balustres.

## **Toitures**

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.

La pente de toiture doit être comprise entre 15% et 33%.

La toiture en pente doit être recouverte, de tuile canal ou similaires, de couleurs chaudes. Les autres types de tuiles ne seront pas autorisés.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation seront regroupés au maximum dans des souches communes.

Les terrasses en toiture (par ouverture de la toiture, communément appelées terrasses tropéziennes) sont admises sous réserve d'être limitées à 30% de la surface du dernier étage. Elles seront situées à 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et à 1 m au moins des pignons.

Les loggias sont autorisées. L'ouverture prendra la largeur de la façade de la construction entre deux retours de mur de 50 cm au moins traités en harmonie avec la façade. Le garde-corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, ou assimilé, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunication, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé. En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

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. La pose en balcon peut être autorisée, sous réserve également que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

Les boîtes aux lettres seront intégrées à la façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques, voire à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de la toiture.

#### ➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres maximum.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les clôtures en éléments de béton moulé (communément appelés balustres), les palissades en planches, en tôle, les éléments dits décoratifs sont interdits.

Les murs de pierre anciens, les grilles et portails de qualité existants devront être maintenus et restaurés.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;

- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

**Couleur de l'enduit**

Les couleurs autorisées sont:



Jaune paille



Ocre clair



Beige clair



Terre de sienne

Les noms sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent varier selon les fabricants.

**9.1.2 SB 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

**Aspect général des constructions et installations**

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).

L'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

### **Façades**

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

La teinte des façades enduites devra respecter les tons clairs (tons pierres, nuances d'ocres) des enduits traditionnels de l'agglomération, en excluant les teintes vives ou sombres telles que le noir, gris et gris foncé ou le bleu marine.

### **Toitures**

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.

La toiture en pente doit être comprise entre 28 % et 35 % et doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaire, de teinte claire traditionnellement utilisée sur la commune. Les autres types de tuiles ne seront pas autorisés.

Les toits terrasses sont autorisés sur une partie ou sur la totalité de la surface de la toiture.

La hauteur des acrotères sera calculée pour masquer les superstructures et équipements en toiture (gainés, appareils de ventilation et de climatisation) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques, pour masquer la vue depuis les espaces publics adjacents.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront par ailleurs être autorisés pour les vérandas.

### **Edicules techniques**

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 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.

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. Pour les toitures terrasses ils devront être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les boîtes à lettres doivent être :

- soit encastrées dans le mur de clôture ou dans un muret technique en cas de clôture grillagée ;
- soit intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles ;
- soit installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs ou d'ensembles de bureaux notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur de clôture ou à un muret technique en cas de clôture grillagée.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être conçus et réalisés en harmonie avec le reste de la toiture.

➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

Les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours ;
- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,80m enduit, surmonté d'une grille et accompagné de plantations ;
- d'un simple grillage, obligatoirement doublées d'une haie végétale d'essences locales.

En tout état de cause, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,90 mètres.

Les couleurs des enduits devront être en harmonie des couleurs de finition des façades.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 SB 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

L'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

Les enseignes seront intégrées au volume architectural. La hauteur des enseignes sera limitée à la hauteur de rive des bâtiments.

#### **Façades**

La multiplication des matériaux de façade est à éviter. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les matériaux nobles seront privilégiés pour les façades : béton architectonique lisse ou structure, la terre cuite, la pierre, l'aluminium thermolaqué, le zinc, le verre, le titane, le cuivre pré-patiné d'aspect bronze, le bois naturel ou composite, les plaques de grandes dimensions en fibre de ciment.

Les enduits « écrasés » grossiers sont proscrits.

Les façades enduites des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs sombres sont autorisées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, fonds de loggias ou second plan. L'ensemble des coloris sont détaillés dans le nuancier annexé au présent règlement

Le blanc pur est interdit.

Les bâtiments abritant les logements collectifs seront décomposés suivant quatre séquences : le socle, le corps du bâtiment, l'attique et le couronnement.



➤ **Le socle :**

La hauteur visible du socle n'excèdera pas 1,50m sur l'ensemble des façades. Cette hauteur est mesurée par rapport à la cote de la dalle finie supérieure et le terrain après aménagement. En fonction de la topographie, la hauteur du socle pourra varier d'une façade à une autre, dans la limite maximum de 1,50 m.

Son expression architecturale le distinguera du reste du bâtiment grâce à une modénature particulière et /ou aux matériaux de façade utilisés

Les débords horizontaux du socle recevront un traitement minéral, dans le cas d'espaces accessibles (terrasses privatives, accès, etc...) ou végétal pour les espaces non pratiqués.

Dans le cas d'un traitement minéral des débords horizontaux accessibles, celui-ci sera identique pour tout le lot.

➤ **Le corps du bâtiment :**

Le rythme de composition de cette partie du bâtiment sera vertical.

Un découpage en sous-ensembles offrant des interruptions dans les façades ou des transparences sont possibles afin de structurer le bâtiment.

En aucun cas, les façades délimitant l'ouverture ne pourront être des pignons aveugles.

➤ **L'attique et le couronnement :**

Les volumes en attique doivent se singulariser par rapport aux autres parties du bâtiment avec une expression de légèreté, tout en n'excluant pas les parois pleines.



Les volumes seront implantés en retrait des façades suivant les dispositions ci-après. Retrait des façades principales : 2 mètres au minimum.

Retrait des façades latérales :

- A l'intérieur d'un même lot, lorsqu'une façade latérale est en vis-à-vis avec une autre façade latérale, le retrait minimum est fixé à 2 mètres.
- Lorsque la façade latérale est orientée sur la limite de lot, le retrait est de 5 mètres au minimum.

Le couronnement sera constitué d'éléments minces en saillie par rapport aux façades : débords en béton ou métalliques. Sur les bâtiments d'un même lot, le couronnement doit être réalisé avec le même matériau.

Les acrotères seront obligatoirement alignés avec les façades, en retrait des débords. Dans le cas d'une toiture en pente, l'égout de celle-ci sera réalisé en retrait du débord. Le couronnement sera calé à la même hauteur pour chaque bâtiment.

Les débords créés devront participer, par le jeu d'ombre et de lumière, à l'animation du dernier étage des bâtiments. Ils pourront servir de pare-soleil total ou partiel.

### **Ouvertures et percements**

Les bâtiments abritant les logements collectifs seront décomposés suivant quatre séquences : le socle, le corps du bâtiment, l'attique et le couronnement.

#### ➤ **Le socle :**

Les ouvertures et percements sont autorisés lorsqu'ils permettent l'éclairage naturel des espaces collectifs aménagés en sous-sol (accès, circulation des piétons et des voitures, locaux communs).

Les ouvertures seront néanmoins limitées pour conserver un effet de soubassement plein.

Les percements auront des proportions plus hautes que larges. Les formes carrées sont également possibles. Leur rythme ne sera pas systématique.

#### ➤ **Le corps du bâtiment :**

Les ouvertures et percements feront l'objet d'un soin particulier tant dans leur composition d'ensemble dans chaque façade, que dans leurs proportions.

Les formes cintrées ne sont pas autorisées.

Les percements sont constitués de fenêtres, portes-fenêtres directement aménagées en façade ou de loggias. L'usage de murs rideaux doit être limité.

Les loggias de deux logements distincts ne seront pas juxtaposées. La profondeur des loggias sera supérieure à 1,80mètre.

Les percements ne suivront pas un rythme systématique.

Aucun pignon aveugle n'est autorisé dans la partie du bâtiment correspondant au corps. Les percements ne devront pas représenter plus de 40% d'une même façade.

Les meneaux entre deux baies rapprochées ou les parties pleines d'un ensemble menuisé comprenant plusieurs baies seront traités dans la même teinte et le même matériau que la menuiserie.

Les effets de regroupement d'ouvertures par une bande de peinture sont interdits.

### **Toitures**



Les toitures doivent faire partie intégrante du travail de définition architecturale des constructions.

Elles sont traitées avec soin, de manière qu'elles s'intègrent au paysage.

Les couvertures des bâtiments seront composées :

- De toitures en pente sur 45% au maximum de la superficie totale de la couverture.
- De toitures-terrasses accessibles ou non, sur au moins 55% de la couverture.

Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles de teinte unie. Les tuiles vieillies et/ou panachées sont strictement interdites.

Les toitures recouvertes de tuiles seront à pente unique. Les toitures à deux, trois ou quatre pentes sont proscrites.

Deux toitures en pentes opposées ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles sont séparées par une toiture terrasse accessible ou non,
- Lorsqu'elles couvrent deux volumes de hauteurs différentes.

Les terrasses non accessibles du bâtiment visibles depuis les logements seront de préférence végétalisées, ou seront habillées avec un revêtement minéral (dalles de béton), des lames de bois naturel ou en bois composite. Elles ne pourront en aucun cas être traitées avec une simple étanchéité et sa protection par gravillons. Les gaines, extracteurs, et autres équipements techniques sont interdits sur ces terrasses.

Les toitures des ouvrages annexes, comme les locaux de stockage des ordures ménagères, locaux annexes des piscines, abris de jardins, locaux vélos, etc., seront obligatoirement des toitures terrasses de préférence végétalisées.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les boîtes à lettres doivent être :

- soit encastrées dans le mur de clôture ou dans un muret technique en cas de clôture grillagée ;
- soit intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles ;
- soit installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs ou d'ensembles de bureaux notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur de clôture ou à un muret technique en cas de clôture grillagée.

Les ouvrages annexes comme les locaux de stockage des ordures ménagères, locaux annexes des piscines, abris jardins, locaux vélos, etc... réalisés à l'extérieur des bâtiments, pourront être habillés avec des matériaux légers (bois, métal) différents de ceux des façades principales.

Les armoires techniques, coffrets et autres équipements techniques seront intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture. Leur intégration sera particulièrement soignée. Le dessin des portes et des trappes sera en parfaite cohérence avec les façades.

Les murs ou murets présentant une vue supérieure seront obligatoirement coiffés d'une couverture en pierre ou en béton préfabriqué.

Les boîtiers techniques en plastique seront masqués par des grilles amovibles.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être conçus et réalisés en harmonie avec le reste de la toiture.

➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

➤ **En limite des voies publiques principales ouvertes à la circulation publique et des cheminements réservés aux circulations douces piétonnes et cyclables :**

Les clôtures seront constituées de panneaux à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1.9 mètres, sans muret maçonné et doublés de haie vive.

Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite. Un mur technique devra être incorporé dans la clôture. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et au local à conteneurs le cas échéant.

La hauteur du mur sera égale à la hauteur de la clôture, cette hauteur étant limitée à 1.9m.

➤ **En limite des autres voies secondaires ouvertes à la circulation publique et des placettes :**

Les clôtures seront constituées de murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant pas excéder 1.9m. Le mur maçonné recevra le mur technique. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et du local à conteneurs le cas échéant.

Ces murs ne pourront pas rester bruts ; ils devront obligatoirement recevoir un enduit de finition grattée ou talochée fin. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées. Les couleurs des enduits devront être en harmonie des couleurs de finition des façades.

➤ **En limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés à maille rigide sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 1.9m et doublée d'une haie vive. Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite.

En cas de contraintes technique avérée, notamment du fait de la pente du terrain, un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 40cm sera admis, lequel sera rehaussé d'une clôture à maille rigide de 1.2m. Ces clôtures seront également doublées d'une haie vive.

➤ **De part et d'autre de la place de stationnement ouverte :**

En fonction du plan de lot, il est possible de réaliser de part et d'autre de la place de stationnement et seulement sur sa profondeur des murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant excéder 1.9m. Ces murs ne pouvant rester bruts, ils seront enduits à l'identique à la couleur dominante du bâtiment.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.4 SB 4**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

L'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

Les enseignes seront intégrées au volume architectural. La hauteur des enseignes sera limitée à la hauteur de rive des bâtiments.

#### **Façades**

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

La multiplication des matériaux de façade est à éviter. Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les matériaux nobles seront privilégiés pour les façades : béton architectonique lisse ou structure, la terre cuite, la pierre, l'aluminium thermolaqué, le zinc, le verre, le titane, le cuivre pré-patiné d'aspect bronze, le bois naturel ou composite, les plaques de grandes dimensions en fibre de ciment.

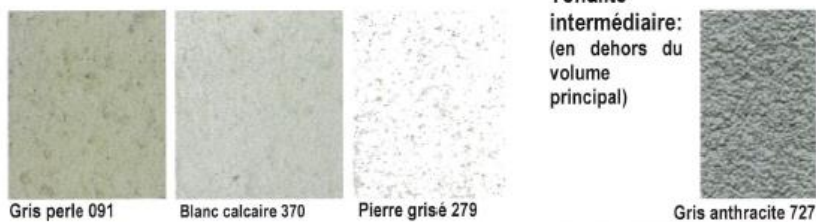
Les façades enduites des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs sombres sont autorisées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, fonds de loggias ou second plan. L'ensemble des coloris sont détaillés dans le nuancier annexé au présent règlement

Le blanc pur est interdit.

**Tonalités claires :**



**ENDUITS Gamme « WEBER » ou similaire**



**Tonalités sombres :**



**Ouvertures et percements**

Elles seront nécessairement de géométrie simple, et leurs linteaux alignés sur une même façade. Les ouvertures cintrées, les encadrements peints ou maçonnés sont proscrits.

Elles pourront être conçues comme des percements dans un mur plein ou de véritables façades vitrées.

L'association de ces deux types d'ouvertures est à éviter sur une même façade. Le traitement différencié est à utiliser préférentiellement par niveau.

Les occultations seront assurées principalement par des volets ou des pare-soleils verticaux ou horizontaux.

Les volets ouvrant à la française sont à éviter. L'utilisation de volets à écharpes est proscrite.

**Toitures**

Les toitures doivent faire partie intégrante du travail de définition architecturale des constructions.

Elles sont traitées avec soin, de manière qu'elles s'intègrent au paysage.

Elles pourront être de trois types:

- Toitures à pente unique, seulement pour les constructions à faible volume, d'une emprise au sol inférieure à 60 m<sup>2</sup> en R+1. Dans ce cas, le faîtage devra être juxtaposé à un autre volume de construction.
- Toitures à deux pentes, seulement si elles ont à faitage décalé ;
- Toitures-terrasses sont tolérées dans la limite de 40% de la surface totale des toitures, garage compris. Elles ne pourront être utilisées que pour la création d'une liaison entre deux volumes ou pour permettre l'intégration d'ouvrages techniques afin de les rendre non visibles depuis le domaine public.

Les pentes devront être à 30%.

Les tuiles vieilles et/ou panachées sont strictement interdites. Le blanc est interdit.

Le faîtage principal sera parallèle à la voie longeant la parcelle.

Les édicules en toiture sont interdits à l'exception des souches éventuelles de cheminées.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées en particulier lorsqu'elles sont visibles depuis les logements.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les boîtes à lettres doivent être :

- soit encastrées dans le mur de clôture ou dans un muret technique en cas de clôture grillagée ;
- soit intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles ;
- soit installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs ou d'ensembles de bureaux notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur de clôture ou à un muret technique en cas de clôture grillagée.

Les ouvrages annexes comme les locaux de stockage des ordures ménagères, locaux annexes des piscines, abris jardins, locaux vélos, etc... réalisés à l'extérieur des bâtiments, pourront être habillés avec des matériaux légers (bois, métal) différents de ceux des façades principales.

Les armoires techniques, coffrets et autres équipements techniques seront intégrés soit au bâtiment, soit à la clôture. Leur intégration sera particulièrement soignée. Le dessin des portes et des trappes sera en parfaite cohérence avec les façades.

Les murs ou murets présentant une vue supérieure seront obligatoirement coiffés d'une couvertine en pierre ou en béton préfabriqué.

Les boîtiers techniques en plastique seront masqués par des grilles amovibles.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être conçus et réalisés en harmonie avec le reste de la toiture.

## Clôtures

- **En limite des voies publiques principales ouvertes à la circulation publique et des cheminements réservés aux circulations douces piétonnes et cyclables :**

Les clôtures seront constituées de panneaux à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1.9 mètres, sans muret maçonné et doublés de haie vive.

Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite. Un mur technique devra être incorporé dans la clôture. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et au local à conteneurs le cas échéant.

La hauteur du mur sera égale à la hauteur de la clôture, cette hauteur étant limitée à 1.9m.

- **En limite des autres voies secondaires ouvertes à la circulation publique et des placettes :**

Les clôtures seront constituées de murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant pas excéder 1.9m. Le mur maçonné recevra le mur technique. Il sera limité à la largeur nécessaire à la pose des coffrets techniques et du local à conteneurs le cas échéant.

Ces murs ne pourront pas rester bruts ; ils devront obligatoirement recevoir un enduit de finition grattée ou talochée fin. Les finitions rustiques ne sont pas autorisées. Les couleurs des enduits devront être en harmonie des couleurs de finition des façades.

- **En limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés à maille rigide sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 1.9m et doublée d'une haie vive. Toute utilisation de voile occultant, canisses ou autres panneaux rigides est proscrite.

En cas de contraintes technique avérée, notamment du fait de la pente du terrain, un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 40cm sera admis, lequel sera rehaussé d'une clôture à maille rigide de 1.2m. Ces clôtures seront également doublées d'une haie vive.

- **De part et d'autre de la place de stationnement ouverte :**

En fonction du plan de lot, il est possible de réaliser de part et d'autre de la place de stationnement et seulement sur sa profondeur des murs maçonnés d'une hauteur ne pouvant excéder 1.9m. Ces murs ne pouvant rester bruts, ils seront enduits à l'identique à la couleur dominante du bâtiment.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### **9.1.5 SB 5**

Non règlementé.

# SAINT-DREZERY

## 9.1.1 SD 1

### Aspect général des constructions et installations

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

En cas d'extension ou de construction neuve, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

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

### Façades

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors...).

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique.



Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Toutes les autres façades seront enduites, ton pierre claire. Les badigeons de chaux sont recommandés. Les enduits « finition écrasé » ou « rustique » sont proscrits. Les enduits seront dans les tons pierre

Les soubassements doivent être conservés ou restaurés.

Seuls seront acceptés les emmarchements réalisés en matériau minéral brut non recouverts, par une dalle de pierre ou dalle en ciment lissé, aux dimensions de la marche.

Les appuis de fenêtres seront traités sans débord saillant du nu de l'encadrement dont ils font partie Ils pourront être recouvert par de la pierre.

Les chenaux et descentes d'eau pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle), avec éventuellement dauphin en fonte. Les descentes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Aucune chute d'eau usée ne devra être visible en façade.

### **Ouvertures et percements**

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Lorsque celle-ci possède plus d'un percement par étage, ceux-ci sont alors organisés par travées. La taille des baies va en décroissant du rez-de-chaussée au dernier étage.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Le mur-pignon d'une construction doit faire l'objet d'un traitement architectural, ceci en harmonie avec la façade principale.

Les fenêtres doivent avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges.

Les nouveaux percements devront en plus respecter l'ordonnement général de la façade c'est-à-dire respecter son rythme et reprendre la forme des percements existants.

Les percements en rez-de-chaussée devront respecter l'ordonnement général de la façade, qu'il s'agisse d'une porte d'entrée, d'une porte cochère, de garage ou d'une boutique, c'est-à-dire que l'axe du percement en rez-de-chaussée correspondra à l'axe des percements des autres étages.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. Ils seront créés selon le modèle existant dans le cas de percement ou de modification d'ouvertures.

Les encadrements de baies pourront être réalisés avec un badigeon de chaux. Les enduits modernes sont interdits.

Les volets avec contreventements seront en bois, sans écharpe en « z ». Les volets roulants sont interdits.

Tous éléments de ferronnerie en aluminium (garde-corps, grille anti-effraction ...) sont interdits.

Les grilles anciennes seront restaurées. Les nouvelles grilles seront dans un esprit de simplicité.

Les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés. Les nouveaux garde-corps seront dans un esprit de simplicité.

Les châteaux et descentes d'eau seront en zinc, ou en matériau ayant l'aspect du zinc, mat non brillant, avec éventuellement dauphin en fonte. Les éléments en PVC sont interdits.

Le parcours des descentes d'eau devra être vertical, à l'exclusion de tout coude dévoiement dans le plan de la façade. Elles seront situées en limite de propriétés mitoyennes et dégageront la façade. Aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.

La saillie des balcons sur le domaine public et par rapport au nu de la façade est limitée à 30 cm maximum. Le garde-corps sera réalisé à partir d'un barreaudage métallique simple et droit.

### **Palette de couleurs**

Les menuiseries en PVC blanc sont interdites.

Les menuiseries anciennes : portes, volets brisés en tableau, fenêtres à petits bois, portail à planches larges, peintures doivent être conservées et restaurées. Les menuiseries et les volets seront peints dans les couleurs traditionnellement utilisées dans le secteur :

- Vert foncé
- Bleu gris
- Gris de Montpellier
- Aspect bois – marron foncé
- Bordeaux

Le blanc est interdit pour toute sorte de menuiserie.

### **Toitures**

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 formes de toitures traditionnelles en tuiles canal seront préservées et restaurées (à deux ou quatre pentes suivant la typologie du bâti). Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture anciens ou existants qui caractérisent la zone. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Lors des restaurations, les tuiles anciennes en bon état seront récupérées, les tuiles neuves seront ensuite placées en « courant » tandis que les tuiles anciennes seront réemployées comme « couvert ».

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, de teinte rosée vieillie. Les teintes vives, noires et blanches sont interdites.

Les rives seront réalisées par une double chaîne en tuiles.

Les solins pourront être maçonnés ou réalisés en zinc.

En règle générale, les égouts de toiture seront traités par des rangs de génoises maçonnées, non peintes. Les corniches et acrotères existants seront maintenus et restaurés.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation à créer seront construits le plus près possible du faîtage.

Les terrasses tropéziennes sont admises à condition de n'être pas visible depuis la voie et dans la limite de 40% maximum de la surface globale de la toiture.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

#### ➤ **Dispositifs en faveur de la production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage à claire-voie ;

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1,20 mètres) enduit, éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simple. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront identiques à celle sur rue. Un mur plein enduit (d'une hauteur maximale de 1,80 mètres) sera également autorisé.

Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale constituée d'essences variées et adaptées au climat local.

Les grilles et portails d'entrée seront métalliques, la partie inférieure en tôle et supérieure en barreaudage (du type festonnage). Tout couvrement par tuile est interdit. Se référer aux croquis annexés au présent règlement.

#### ➤ Dispositions en faveur du paysagement des interfaces

##### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

##### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 SD 2**

#### **Aspect général des constructions et installations**

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;

- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

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

### **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

Une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel. Sont admis des matériaux ou des techniques de mise en œuvre innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Sont interdites les imitations de matériaux et ceux incompatibles avec la tradition locale.

### **Toitures**

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.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 20% de 33%.

Les couvertures seront de préférence en tuiles canal.

Les tuiles seront en terre cuite, de teinte rosée vieillie. Les teintes vives, noires et blanches sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 40% de la surface totale de la toiture.

Sont également admis des matériaux ou des techniques de mise en œuvre innovantes découlant d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage à claire-voie ;
- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1,20 mètres) enduit, éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simple. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront identiques à celle sur rue. Un mur plein enduit (d'une hauteur maximale de 1,80 mètres) sera également autorisé.

Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale constituée d'essences variées et adaptées au climat local.

Lorsque la configuration topographique impose la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 2,00 mètres, la hauteur maximale de la partie pleine du mur (du côté intérieur de la parcelle) ne devra pas dépasser 1 mètre. Ce mur pourra être surmonté d'une grille ou d'éléments de claire-voie de forme simple, d'une hauteur maximale de 60 centimètres et doublé d'une haie vive. La plantation de végétation tombante est fortement encouragée, afin d'atténuer l'impact visuel du mur. La finition de ce mur sera soignée.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 SD 3**

Non réglementé

# SAINT-GENIES-DES MOURGUES

## 9.1.1 SGM 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Aspect général des constructions et installations

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

En cas d'extension ou de construction neuve, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

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

### Façades



L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors...).

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Lors des interventions sur le bâti ancien, les éléments en pierre de taille seront préservés, ils seront remis en état, éventuellement reconstitués à l'identique et nettoyés.

Les façades intégralement en pierre de taille seront réparées, éventuellement reconstituées à l'identique, nettoyées à l'aide de produits non-abrasifs ou biodégradables et pourront recevoir, en finition, l'application d'une patine à la chaux d'une teinte proche de celle de la pierre de support.

Les autres murs ou façades peuvent recevoir deux types de parements selon les caractéristiques du bâtiment :

- Un enduit,
- Un rejointoiment.

Toutes les autres façades seront enduites. La finition des enduits sera talochée. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

L'enduit à la chaux est obligatoire. Sa teinte finale sera dans le ton des terres de la commune, avec une dominante générale « terre de Sienne naturelle ».

Certaines façades de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ont été revêtues d'un enduit à la « tyrolienne ». Ces enduits pourront être repris à l'identique, dans le respect du décor initial.

La maçonnerie rejointée peut se justifier pour des bâtiments à caractère utilitaire (remises, caves, bâtiments annexes...). Le rejointoiment peut également être admis pour les bâtiments d'habitation, mais uniquement dans la hauteur du rez-de-chaussée et en cas d'une trop forte humidité dans les murs, ceci avant traitement de ces remontées d'humidité.

Le rejointoiment est réalisé au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

Les joints sont "beurrés" au nu extérieur des pierres qu'ils recouvrent partiellement. C'est un enduit "à pierres vues".

Les éléments traditionnels de décor des façades (encadrements de baies, bandes ou harpages verticaux, bandeaux horizontaux...) devront être conservés ou restitués.

Lorsqu'ils ne sont pas en pierre de taille, les éléments de décor sont dessinés et peints. Ils seront d'une teinte claire proche de la pierre calcaire qu'ils sont censés remplacer et cernés d'un mince filet (2cm) destiné à donner une impression de profondeur.

Le soubassement, d'une hauteur d'environ 40 à 80 cm, est réalisé dans une teinte plus sombre que celle des murs, de préférence en surépaisseur de l'enduit de façade.

Les principes généraux de gradation des teintes des façades traditionnelles sont les suivants :

- Les murs sont dans un ton clair à moyen clair. Le choix de la teinte des murs est important, car c'est la teinte de base, celle qui donne la tonalité à l'ensemble de l'édifice.
- Les modénatures (encadrements, bandes verticales, bandeaux, corniches, génoises...) sont plus claires que les murs, d'une teinte rappelant l'apparence de la pierre calcaire locale.
- Les soubassements sont d'une teinte moyenne (pour éviter que les souillures de rejaillement ne se voient trop), plus foncée que celle des murs.

Les chenaux et descentes d'eau pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle). Les descentes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Ils devront être uniformes sur l'ensemble du bâtiment.

### **Ouvertures et percements**

#### ➤ **Menuiseries et Ferronneries**

Les menuiseries anciennes devront être conservées ou réparées, dans la mesure du possible.

Le style des menuiseries nouvelles sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade. Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes.

Les menuiseries en aluminium ou en PVC ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte soit non blanche.

Les portes extérieures (porte d'entrée, portail) sont de teinte foncée.

Les fenêtres seront d'une teinte claire, le blanc pur ou cassé étant exclu.

Les volets seront pleins, à lames verticales, les persiennes et volets en Z étant exclus. Les volets brisés (repliés en tableaux) seront maintenus. Les volets seront d'une teinte claire à moyenne et les peintures seront de la même teinte que celle des volets.

Les volets roulants sont acceptés à condition que le coffre ne soit pas visible de l'extérieur, que le tablier se déploie contre la fenêtre et que leur teinte soit dans un ton moyen.

Les ferronneries anciennes (grilles, garde-corps) devront être conservées ou réparées, dans la mesure du possible. Les ferronneries sont peintes de teinte foncée.

#### ➤ **Baies et percements**

Les percements anciens de proportion adaptée au bâti (établis dans le sens de la hauteur) seront conservés ainsi que les encadrements en pierre de taille.

Les baies nouvelles à créer seront réalisées à l'image des baies traditionnelles selon les proportions rectangulaires, dans le sens de la hauteur. Des baies de proportions différentes pourront limitativement être admises pour répondre à des besoins spécifiques identifiés.

Les châssis de toit sont autorisés, dans l'alignement des baies de la façade.

Les loggias sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à l'architecture du bâtiment. Elles seront implantées sous l'égout de toit, entre deux murs de refend et fermées sur l'extérieur par un muret plein ou un garde-corps métallique à barreaudage droit.

### **Palette de couleurs**

Les teintes à retenir pour les enduits seront choisies par référence expresse à une palette de couleurs présentant un choix de coloris divers : ton pierre de Pignan, ocre jaune, grège, terre de Sienne brûlée...

Les couleurs blanches et vives sont interdites.

Les gris colorés sont autorisés.

### **Toitures**

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.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement anciens ou existants qui caractérisent la zone. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera d'environ 30%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Les toitures de faible pente ne pouvant pas accueillir de manière satisfaisante une couverture en tuiles canal, la couverture zinc peut être autorisée sous réserve d'être situées (critères cumulatifs) :

- dans les pans de toiture ne donnant pas sur l'espace public ou non visibles depuis l'espace public,
- dans les pans arrières de toiture, si elle ne concerne qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Les plaques de toiture peuvent être acceptées à condition :

- qu'elles soient totalement recouvertes par des tuiles (de courant et de couvert),
- qu'elles soient invisibles de l'extérieur.

Les débords de toit sont au minimum de 30 cm. Ils sont réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas.

Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes. Les rives de toit saillantes sur pannes débordantes sont proscrites.

Les terrasses tropéziennes ne sont pas autorisées dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrières de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

➤ **Dispositifs en faveur de la production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifié notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### Clôtures

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel du village.

Ils sont réalisés en moellons jointés "à fleur". À défaut, ils sont obligatoirement enduits. La finition des enduits sera talochée, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

La tête du mur est recouverte d'un chaperon maçonné et enduit, de forme arrondie ou bien d'un couronnement constitué de pierres de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles rondes ne sont pas acceptés.

Sur les limites avec le domaine public ou les limites séparatives, les clôtures les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit ;
- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre) enduit, et surmonté d'une grille. La hauteur totale maximale est de 2 mètres.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 SGM 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son

insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

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

### **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Il est recommandé pour les constructions :

- D'être réalisées avec simplicité dans le respect de l'architecture languedocienne avec l'emploi de matériaux traditionnels.
- De former des volumes compacts, en évitant les verrues ou décrochés intempestifs.

### **Toitures**

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.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 25% de 35%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Les toitures de faible pente ne pouvant pas accueillir de manière satisfaisante une couverture en tuiles canal, la couverture zinc peut être autorisée sous réserve d'être situées (critères cumulatifs) :

- dans les pans de toiture ne donnant pas sur l'espace public ou non visibles depuis l'espace public,
- dans les pans arrières de toiture, si elle ne concerne qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les débords de toiture sont interdits en rives.

### **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein enduit et couvert d'un chaperon ;
- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 0,80 mètre) enduit, surmonté d'une grille, accompagné de plantations. La hauteur totale maximale est de 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à mailles rigides (d'une hauteur maximale de 2 mètres) accompagné d'une haie végétale ;
- Soit d'une haie végétale seule constituée d'essences variées et adaptées au climat local.

Les clôtures doublées d'une haie végétale seront constituées d'essences variées et adaptées au climat local.

La teinte des enduits extérieurs des murs de clôture sera choisie dans des tons de terre rompus excluant toute teinte trop claire ou trop vive. Elle sera choisie dans la gamme des teintes de la palette qui sera obligatoirement annexée aux règlements des lotissements autorisés dans le secteur. Le blanc, les teintes vives et les tons brillants sont interdits.

Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

Les 80 cm maxi de soubassement s'entendent à partir de la plus haute côte du terrain.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 SGM 3**

Non réglementé.



PROJET

# SAINT GEORGES D'ORQUES

## 9.1.1. SGO 1

### Dispositions générales

- Toute intervention sur le bâti existant devra préserver, mettre en valeur ou restaurer les caractéristiques spécifiques propres aux différentes typologies de bâtiments ou de l'ensemble urbain du cœur du village et des faubourgs.
- Par principe, à l'exception des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels, visant à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne doivent pas entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti et de la rue dans son ensemble.
- Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante, à l'exception de projets contemporains à condition qu'ils prennent en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain environnant et s'y intègrent bien, et à l'exception des « Edifices ou parties d'édifices remarquables protégés pour leur intérêt patrimonial » repérés sur les documents graphiques.
- Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales» (R111-27 du code de l'urbanisme).

### Matériaux des Façades

- Les façades des bâtiments anciens et leurs extensions seront recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements des baies, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes d'angle, etc.).
- Les façades en pierre de taille ou les éléments de façades en pierre destinées à rester nues devront être préservées et restaurées. 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.
- Pour les constructions nouvelles pourra être autorisé comme matériau de parement :
  - l'utilisation du bois en bardage ;
  - l'utilisation du béton brut traité qualitativement.
- Tous les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents.

### ➤ Aspect des enduits

- Les enduits se feront avec un mortier à base de matériaux naturels, de type chaux et sable.
- 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 par application mécanique dit "tyrolien", « brut de projection » ou « rustiques » ;
  - les enduits d'aspect mortier de ciment et l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche,...) incompatibles avec les supports perméables que sont la pierre, hormis pour les soubassements jusqu'à 1 m de hauteur par rapport au sol ;
  - l'incorporation de colorants dans le mortier, autres que des colorants d'origine naturelle (telle les terres naturelles et les oxydes métalliques).

### ➤ Couleurs des éléments de la façade

- La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé, et devra se situer dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire.
- Les encadrements maçonnés des baies seront recouverts d'un ton d'enduit plus clair de celui de la façade.
- Les soubassements reçoivent généralement un enduit d'une teinte plus foncée que le reste de la façade.
- Sur les façades avec éléments de décor en pierre (bandeaux, chaînage, soubassements ...) les enduits seront d'une teinte différente de celle des décors, généralement plus claire, afin qu'ils restent lisibles.
- La couleur des joints des façades en pierres apparentes ou des pierres destinées à rester nues en façade devra être dans le même ton que les pierres apparentes.
- Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

### Reliefs et éléments de décor accompagnant les Façades des bâtiments anciens

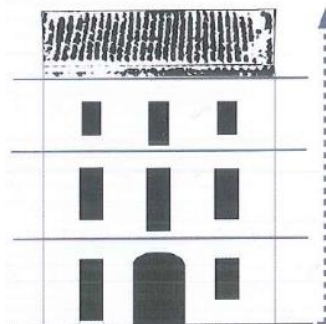
Sur les bâtiments anciens, seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés :

- les reliefs et éléments d'ornementation (arcs, linteaux, encadrements de baies en pierre ou maçonnés, chaînes d'angle, bandeaux, corniches, décors anciens,...) ;
- les auvents ou marquises en fer et verre d'origine ou en accord avec la façade ;
- les balcons, rambardes, ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec le style architectural du bâtiment (garde-corps, impostes, barreaux et grilles de protection, ferrures, heurtoirs...).

En cas d'impossibilité, ils seront refaits à l'identique des modèles existants, ou traités de façon simple et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Leur reconstitution pourra être exigée.



*Exemples de porte charretière, modénatures encadrant les baies, balcons aux ferronneries et entablement travaillés, volets se repliant dans l'embrasure intérieure de la fenêtre : des éléments typiques des maisons vigneronnes à préserver.*



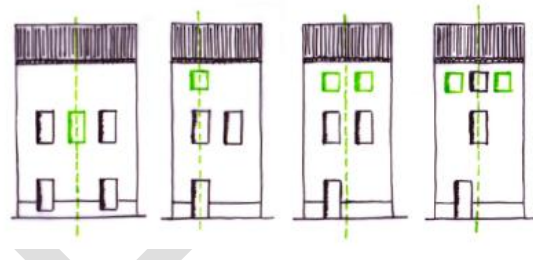
### ➤ Percements des bâtiments anciens

- Les baies anciennes devront être conservées, restaurées ou à défaut restituées dans leurs proportions et formes d'origine, en particulier les portes charretières en arche, jambages, linteaux en pierres apparentes.
- Les modifications ou ajouts de percements sont envisageables dans la mesure où ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade et aux caractères stylistiques de l'époque de la construction (cf Illustrations 2/ ci-contre).

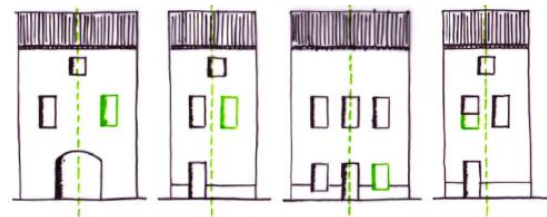
Les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique seront interdits.

- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine (en général proportion verticale avec un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2, sauf les fenêtres sous toitures, qui peuvent être traitées différemment et se rapprochent du carré) et modénature d'origine (encadrement des baies – pierres de taille, enduit, badigeon).
- Les balustrades et balcons donnant sur l'espace public ne doivent pas être maçonnés ni couverts, hormis s'il s'agit des dispositions d'origine. Ils doivent avoir une profondeur maximale de 80 cm et être édifiés à 4 m de haut minimum.

1/ Rythme, ordonnancement et formes  
 d'ouvertures des façades ordonnancées de  
 manière régulière  
 Source : E. Garcia, architecte du patrimoine



2 / Exemples de percements possibles (en vert) en cas  
 de façade ordonnancée (ci-dessus) ou désorganisée  
 (ci-dessous)  
 Source : UDAP



### ➤ Menuiseries et serrureries extérieures :

- Matériaux et couleurs :
  - Sur les bâtiments anciens, les menuiseries des fenêtres, portes et volets seront réalisées en bois. Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
  - Les menuiseries en bois seront obligatoirement peintes (peinture microporeuse).
  - Le métal peint est autorisé pour les menuiseries concernant les commerces en rez-de-chaussée.
  - Les menuiseries en PVC sont interdites.
  - Les tonalités seront choisies en fonction du type et de l'époque du bâtiment. Seront privilégiées les teintes faisant référence aux couleurs traditionnelles employées aux XVIIIe et XIXe siècles et issues des activités locales : gris clair, bleu/vert issus des transformations du sulfate de cuivre ; rouge/lie de vin inspirés des teintes de sang d'animaux ou en relation avec la vigne ; ...
- Modèles :
  - Les menuiseries occuperont l'emprise totale du percement.
  - Les fenêtres des bâtiments anciens seront de type "ouvrant à la Française", avec subdivisions en vitrages plus hauts que larges, et petits bois. 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 volets des bâtiments anciens seront constitués de planches larges jointives verticales, de panneaux pleins ou de persiennes à lamelles inclinées qui se replient dans le cadre de la baie (volets brisés repliables en tableau ou battant ouvrants dans le cadre de la baie). Ils peuvent parfois être rabattus sur la façade. Les écharpes formant un Z sont interdites (modèle non local).

*Volets brisés, repliables en tableau, à planches larges jointives : modèle dominant.*



- Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens 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.
- Les volets roulants peuvent être admis pour les constructions nouvelles, à condition d'être invisibles depuis l'extérieur. Ils pourront être judicieusement camouflés ou intégrés à l'intérieur des volumes.
- Les grilles de défense en applique sont interdites.

#### **Devantures et rez-de-chaussée commerciaux**

- La conception de la devanture commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. L'autorisation de créer une devanture commerciale peut être refusée si elle est de nature à altérer le caractère et la composition du bâtiment ou de la façade sur rue. Les percements, stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.
- Forme et dimensions des devantures commerciales :
  - Largeur : limitée à la largeur de l'immeuble sur lequel elle s'implante. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
  - Hauteur : limitée au rez-de-chaussée, au niveau du bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur.
- Enseignes, éclairage, éléments de fermeture :
  - l'éclairage des devantures sera discret, sous forme de spots encastrés ou sous l'entablement du bandeau, ou encore par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres). Les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon sont interdits ;
  - la pose d'un rideau métallique extérieur avec coffre saillant est interdite. Le rideau métallique quand il est indispensable sera ajouré et installé derrière le linteau ;
  - de manière générale, les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie sont interdits.
- Matériaux et couleurs des devantures et de ses accessoires :
  - Ils doivent être choisis en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement bâti. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.
  - Pour les devantures traditionnelles, le bois peint est généralement préféré.

- Il pourra être imposé le maintien ou la restauration de certaines boutiques offrant un intérêt architectural par leur qualité, leur intégration à l'architecture de l'immeuble ou leur appartenance à un ensemble homogène. Notamment, les devantures en bois en applique existantes devront être conservées et restaurées dans leurs dispositions d'origine. Le procédé de vitrine bois en applique pourra être envisagé pour la réalisation de nouvelles vitrines. Tout autre type d'habillage (placage pierre, briques...) est interdit.

## Toiture

### ➤ **Forme, orientation et pente :**

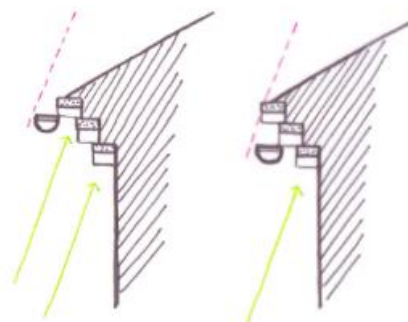
- La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes.
- Les toitures à une pente ne peuvent être admises que pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage ou si la façade la plus haute s'adosse à une construction, et que le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et sera comprise entre 25% et 35%.
- 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.
- Les débords de toits prendront modèle sur les immeubles existants et seront construits en génoise à deux ou trois rangs de tuile.

### ➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert.
- Sont interdites les couvertures en tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuiles mécaniques.

### ➤ **Gouttières, chenaux et descentes d'eau pluviales et usées**

- Sur les bâtiments anciens, l'installation des gouttières est préférable sur le rang le plus haut des génoises, pour qu'on puisse toujours voir les rangs inférieurs depuis la rue (cf croquis ci-contre).
- 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 gouttières, chenaux et descentes d'eau seront réalisés de préférence en zinc. Le PVC est interdit.
- Les chenaux et descentes d'eau en céramique peinte existants ainsi que les dauphins en fonte seront obligatoirement conservés, restaurés ou restitués le cas échéant. Toute dépose ou substitution est interdite.

➤ **Terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes)**

Elles sont admises, à condition de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture. Il est préférable de les dissimuler sous la toiture, ou sur le versant côté cour, ou en cas d'impossibilité de les réaliser en retrait vis-à-vis de la voie, en conservant la rive de la toiture, pour ne pas fragmenter et fragiliser la lecture d'ensemble de la façade.

➤ **Toiture terrasse**

- Les toitures terrasses sont admises pour les constructions nouvelles, les annexes ou les extensions, à condition que les bâtiments les recevant s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti et le projet.
- Les toitures terrasses autorisées doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade).
- Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses, édicules et équipements techniques doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

**Energies renouvelables**

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée, notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée.
- Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition, en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

**Climatiseurs, antennes, paraboles, réseaux et Compteurs**

➤ **Chauffage, ventilation et climatisation :**

- Les appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation, les conduits d'extraction ou les ventouses de chaudière ne seront pas apparents en façade.
- Les grilles de ventilation seront encastrées, disposées en fonction de la composition de la façade ou dans l'encadrement des baies.
- Les gaines de ventilation des cuisines de restaurant devront passer en intérieur (à l'exclusion des cages d'escaliers) et déboucher en couverture, traités comme une souche de cheminée.

➤ **Antennes relais et pylônes**

- Les antennes et les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.
- Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
- En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

➤ **Les réseaux (électricité, communication, gaz, etc.) :**

- Les câbles et canalisations diverses sont à dissimuler au maximum en façade. Ils doivent être regroupés, suivre des trajets verticaux ou horizontaux, encastrés de préférence, ou en cas d'impossibilité plaqués sur la façade. Les gouttières et goulottes en PVC visibles en façade sont interdites.
- Il est rappelé que tout ravalement doit s'accompagner d'une remise en ordre des canalisations et réseaux existants.

➤ **Boîtes aux lettres, Compteurs :**

- Les boîtes aux lettres seront disposées dans les parties communes pour les immeubles collectifs ou encastrées en façade ou dans la porte pour les constructions individuelles anciennes.
- Les coffrets de branchement et de comptage seront situés, lorsque cela est possible, dans les parties communes ou intérieures du bâtiment ou sur une façade secondaire. A défaut, ces coffrets seront encastrés dans la façade (de préférence les parties de soubassement) ou dans la clôture et seront fermés d'un volet d'aspect métallique, bois peint ou recouvert du même enduit que le revêtement de la façade. Ils ne devront pas couper un relief ou élément de décors du bâtiment (bandeau, couronnement, soubassement...).

## Clôtures

➤ **Clôtures traditionnelles existantes, murets et portails anciens**

- Les clôtures traditionnelles et murets séparatifs en pierres seront conservés et restaurés. Leur démolition est interdite, sauf en cas de stricte nécessité liée à la mise en œuvre de mission d'intérêt général.
- Les portails traditionnels existants seront conservés et restaurés : piles en pierre, sculptées ou maçonnées, vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, éventuels chasse-roues et dallage spécifique pouvant marquer l'entrée.
- En cas de reconstitution, le portail sera réalisé en métal ou en bois et devra s'ouvrir en deux vantaux battants. Les portails en métal seront généralement pleins dans leur partie basse et ajourés en partie haute. Les portails en bois seront généralement pleins. Les portails coulissants ainsi que le PVC sont interdits.

➤ **Clôtures nouvelles**

- *Les clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif*
- Elles seront constituées :



- soit de murs réalisés soit en moellons de calcaire ou en pierres locales montées, jointées ou enduites, soit en maçonnerie enduite ;
- soit d'un barreaudage vertical, surmontant un mur bahut (réalisé selon les caractéristiques ci-dessus) et pouvant être accompagné de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.
- Dans certains cas, la continuité sera recherchée ou imposée avec les clôtures voisines, en particulier lorsqu'elles présentent un caractère traditionnel (hauteur des parties pleines, choix de matériaux, couleur, nature des végétaux).
  - *Les clôtures situées en limite séparative*
- Les clôtures situées en limite séparative ne pourront pas dépasser 2,60 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local.
  - *Cas particuliers et dispositions spécifiques*
- Dans le cas des équipements publics, les hauteurs maximales pourront être majorées pour des raisons fonctionnelles ou techniques (terrain de sport, etc.).
- Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures nouvelles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

### **9.1.2. SGO 2**

#### **Dispositions générales**

- Les projets de constructions nouvelles (y compris les extensions) doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement naturel ou urbain : topographie, contexte paysager environnant et visible, rapport à l'espace public et aux constructions mitoyennes, plantations remarquables, ...

*Il est rappelé que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (R111-27 du code de l'urbanisme).*

- Les façades latérales, murs de clôtures et bâtiments annexes doivent être aménagés avec le même soin que les façades principales et doivent être traités en harmonie avec celles-ci et avec leur environnement, tant du point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.
- Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. Tous les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

### **Traitement des Façades**

- Le parement extérieur des murs doit être constitué d'enduits maçonnés présentant une granulométrie fine. Les enduits dits "tyrolien", "brut de projection" ou "rustiques" sont interdits.
- L'utilisation d'autres matériaux d'aspect naturel et/ou traités qualitativement peut être admis en parement, tels que la pierre, le bois, le verre, le béton brut, etc.
- La couleur des enduits sera ocre clair, correspondant aux tons de la pierre naturelle locale ou du sable de couleurs claires. D'autres couleurs peuvent être admises à conditions de se situer dans la palette des ocres (jaune, rouille à brun) donnée par addition de pigments naturels (terres ou oxydes). Les couleurs vives, d'aspect non naturels, ainsi que les revêtements d'aspect plastifié sont interdits.
- Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public (intégrés dans la construction, positionnés sur façades secondaires ou bénéficier d'un habillage). De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.
- 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.

### **Toitures**

- Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles canal de teinte claire. L'utilisation de tuiles anciennes sera favorisée pour le couvert. Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé.
- En cas de toiture en pente, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35 %. L'orientation préférentielle des faitages est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement des voies. Les toitures devront intégrer des débords de 20 cm minimum. Les capotages en PVC sont interdits.
- Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents non réfléchissants et des pentes différentes.
- les toitures terrasses, terrasses partielles ou en décaissé de toiture peuvent être admises. Elles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (cinquième façade). Les garde-corps de sécurité doivent être intégrés à la conception de la façade et être invisibles depuis l'espace public.

- Les édicules techniques (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes et paraboles,...) doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés à la conception du bâtiment ou à défaut masqués, regroupés et implantés en retrait des façades.

### **Clôtures**

#### **➤ En bordure de l'espace public :**

- Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m.
- Elles seront constituées :
  - d'un mur maçonné ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;
  - d'un grillage incorporé et masqué par la végétation, ou de simples barreaudages.
- Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur tous les côtés, de couleur ocre clair, correspondant aux tons de la pierre naturelle locale ou du sable de couleurs claires. La finition des enduits sera lisse ou à grain fin.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.
- La couleur des grillages, barreaudages ou panneaux utilisés en clôture seront prises dans la palette des bruns ou verts.

#### **➤ Entre parcelles :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.

#### **➤ En limite avec une zone agricole ou naturelle :**

Les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle devront être systématiquement doublées par des haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### **➤ Sur toutes les Clôtures :**

- Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

### **9.1.3. SGO 3**

Non règlementé.

# SAINT JEAN DE VEDAS

## **9.1.1 SJ 1 : Centres-anciens et faubourgs**

### **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.

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### **Aspect général des constructions**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

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).

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

## Traitement des Façades

### ➤ Ordonnement des façades

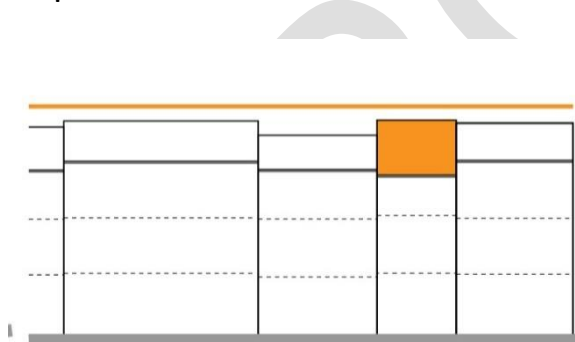
#### ▪ Règle générale

- 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.
- Les proportions d'une façade dépendent de la hiérarchie des 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 1<sup>er</sup> étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.

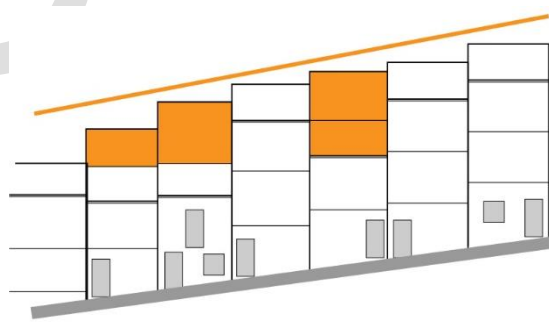
#### ▪ Intervention(s) sur construction existante

- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- 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**).

Croquis A



Croquis B



La rehausse de volume impose de conserver l'ordonnement 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.

Dans le cas de la création d'une terrasse en toiture, celle-ci sera couverte. L'étage sera alors ouvert avec un garde-corps ou un mur bahut et piliers. (**cf. Croquis C**)

## Croquis C



L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 30 cm.

- *Construction neuve (y compris adjonction)*

- 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.

➤ **Aspect et enduits**

- *Règle générale*

- La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire ou choisie dans le nuancier ci-dessous. Les soubassements sont en général de teinte plus foncée.

## NUANCIER POUR LES ENDUITS - TISSUS PATRIMONIAUX



OXYDE «OCRE»  
28%



OXYDE «JAUNE»  
6%



OXYDE «JAUNE»  
3%



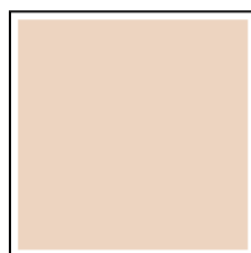
OCRE JAUNE  
28%



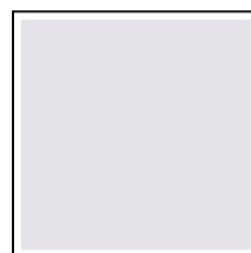
OXYDE «JAUNE»  
12%



OXYDE «JAUNE» 40%  
SIENNE NATURELLE 15%



SIENNE NATURELLE  
32%



TERRE DE CASSEL  
4%

- La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement ou gratté fin.
- La finition sera fonction de la nature du support en façade, notamment pour la maçonnerie traditionnelle il est préconisé la mise en œuvre de badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale.... Tout autre type d'enduit sera interdit sur ces maçonneries qui devront conserver leur qualité respirante, notamment l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables. Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment, les enduits par application mécanique dit "tyrolien", les finitions grattées moyennes ou grossières, les finitions écrasées, 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.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Ces matériaux devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 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. Si les encadrements de baies sont saillants en pierre de taille, ils doivent être maintenus.
- 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. L'usage de carrelage est interdit.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- 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 jointoiments se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.

- Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés, quand ils sont en cohérence avec le bâtiment :
  - o les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors ...)
  - o les auvents ou marquises en fer et verre ;
  - o les perrons et les escaliers extérieurs.
    - *Construction neuve (y compris adjonction)*

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

#### ➤ **Menuiseries**

##### ▪ *Règle générale*

- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement.
- La nuance blanche est interdite.
- Les volets roulants avec coffre extérieur saillant en façade sont interdits ; le coffre sera soit masqué par un lambrequin intégré dans l'encadrement de la fenêtre soit intégré derrière le linteau.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail. 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 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 portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est à larges planches.
- Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

#### ➤ **Les devantures commerciales**

##### ▪ *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.



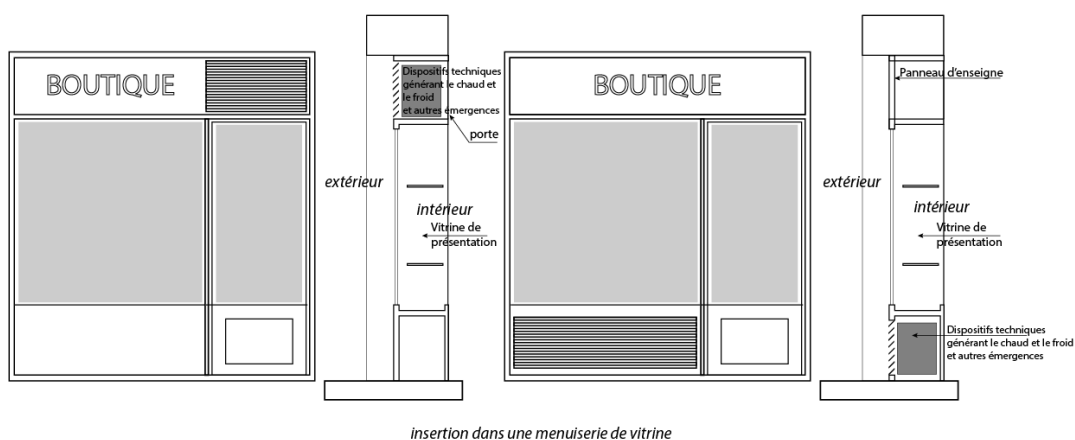
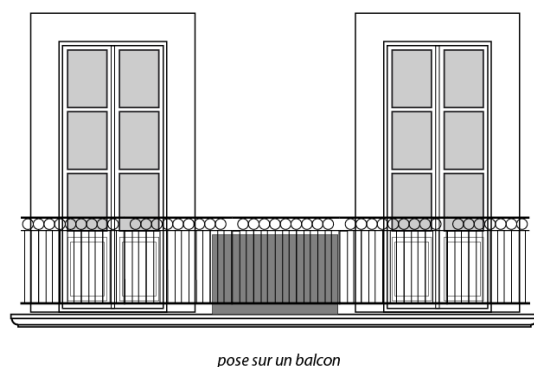
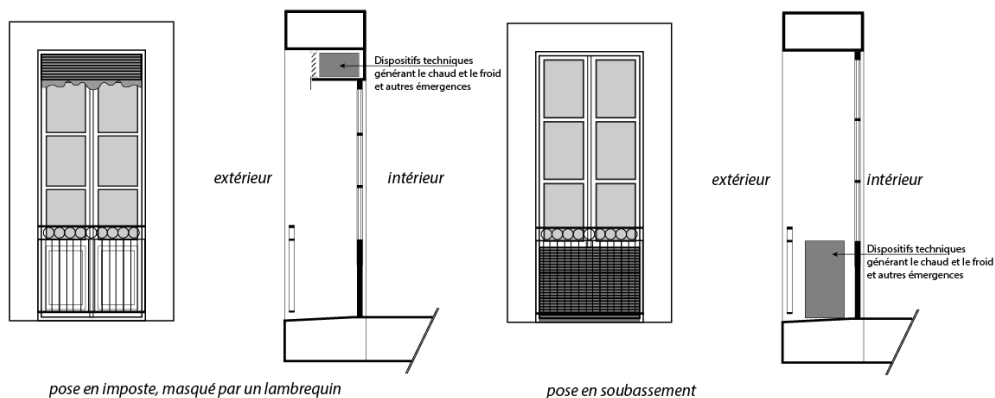
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

**Croquis D**

PROJET



### ➤ 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.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

Les balustres sont interdits.

### ➤ Edicules techniques

- Règle générale

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

- *Les antennes et les éléments techniques en toiture*

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment :

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

- *L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos*

Ils sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique doit être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

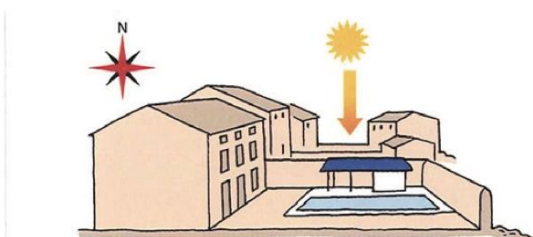
- *"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire"*

Leur émergence en saillies de façade visible depuis l'espace public est interdite. Leur installation doit être privilégiée en comble ou en toiture. En cas d'implantation en toiture, les éléments doivent être regroupés autour d'une souche de cheminée (masqués par une grille de même nuance que l'enduit). Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.

Si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils doivent être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets (cf. **Croquis D**).

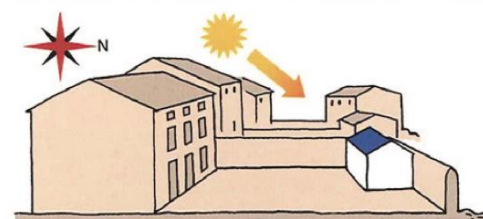
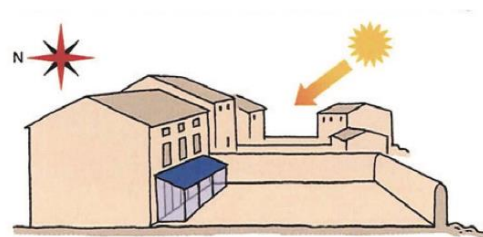
- *Capteurs solaires*

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture. Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.



*L'intégration des dispositifs de performance énergétique fait partie de la conception de l'architecture et n'est pas visible depuis l'espace public.*

source : dessins S.T.A.P. 34  
guide des capteurs solaires en Languedoc Roussillon



- *Paraboles*

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles doivent être placées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

- **Compteurs**

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade

- **Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques**

Ils sont nécessaires au bon fonctionnement des habitations doivent soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les égouts de toiture sont débordants, soit génoise, soit corniche et entablement. Les capotages de débord de toiture sont interdits.

Les égouts existants doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.

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 ou aux changements de rythme de façade. 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.

## **Toitures**

- **Règle générale**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

- **Forme, orientation et pente**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou 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.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à la finalité de performance environnementale (rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installation solaires). Les volumes bâtis en toiture terrasse s'inscrivent et complètent les volumétries générales de la rue.

Ces toitures terrasses sont soit des éléments de jonction, soit accessibles en prolongement du volume habité.

Elles représentent au plus 25% de la surface totale de toitures.

- **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

- Les débords de toits prendront modèle sur les bâtiments existants.
- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle ou zinc.
- Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

➤ **Intervention(s) sur construction existante**

Peuvent prendre place sur les toitures des constructions les types d'interventions suivantes :

- Regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
- Eclairer la construction au moyen de verrière, lanterneau ou lucarne positionné en retrait (1,5 mètre) de la façade.

L'inscription d'une terrasse en toiture peut prendre la forme :

- d'une loggia, la génoise ou corniche existante étant conservée, l'ajout de lisses permettant de compléter le garde-corps,
- d'une tropézienne, le garde-corps est en retrait d'au moins quatre rangs de tuiles comptés à partir de l'égout, ces rangs de tuiles sont conservés. De plus, le faitage doit être conservé, ainsi que les 4 rangs de tuiles précédents.

La création d'une terrasse en toiture sera limitée à 30% de la surface totale de la toiture et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de terrasse.

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autres part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

➤ **Clôtures 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.

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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

➤ **Clôtures nouvelles**

- *Les clôtures bordant les voies*

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces ( finition lissée ou talochée dans les tons de pierre naturelle).
- D'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage vertical.

Leur hauteur est limitée à 1,80 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

- *Les clôtures situées en limite séparative*

Elles ne pourront pas dépasser 1,80 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

### **9.1.2 SJ 2 : Tissus mixtes et résidentiels**

#### **Dispositions générales**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans un objectif de cohérence de l'ensemble de la ou des constructions, les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée antérieurement à la date d'approbation du PLUi, cohérente dans son écriture urbaine et architecturale, tout projet, toute réalisation ou intervention, devra respecter les caractéristiques architecturales de cette opération d'ensemble.

La composition d'une opération d'ensemble doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

#### **Traitement des Façades**

##### **➤ Ordonnement des façades**

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.

L'usage de la verticalité sera prioritaire pour séquencer les volumes et l'écriture des façades.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical par séquence de 12 mètres linéaires de façade ; en particulier en :

- Rompant la continuité des corniches,
- Décalant les hauteurs d'égouts de toiture,
- Ecrivant finement les poursuites et ruptures d'alignements, d'une séquence à l'autre, d'appuis et de linteaux des baies et percements, voire des consoles et garde-corps.

#### ➤ Aspect et enduits

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire (pierre calcaire, ocres clairs, etc), en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.
- Des matériaux et des tonalités différentes sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble ou d'un équipement public. Les matériaux modernes en façade sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.
- Les nuances sombres sont autorisées dans la limite de 15 % de la surface totale des façades, elles sont apposées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, les bardages plastiques, etc...

#### ➤ Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

#### ➤ Façades commerciales

##### ▪ *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- Les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

##### ▪ *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

## **Toitures**

### ➤ **Règle générale**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

La toiture terrasse est admise pour couvrir des constructions dont la longueur du plus petit côté est supérieure à 11 m.

### ➤ **Toiture à deux pentes**

#### ▪ *Forme, orientation et pente*

L'orientation préférentielle des faîtages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs ou dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 25% de la surface totale des toitures,

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits,
- soit en tant que terrasses accessibles ou végétalisées qui favorisent la retenue des eaux pluviales
- soit d'une manière générale pour les constructions nouvelles de facture contemporaine, à condition d'être complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques.

#### ▪ *Matériaux, aspect et couleurs*

Les couvertures, rives et faîtages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les débords des toitures en tuiles présenteront :

- soit un avant toit maçonné débordant, l'enduit de la façade venant le recouvrir ;
- soit une génoise ;
- les planelles et corniches sont également autorisées.

### ➤ **Gouttières et descentes pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en façade suivront des parcours verticaux, 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.

L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales en façade présente une nuance proche de la nuance d'enduit.

### ➤ **Toiture terrasse**



- Une toiture terrasse est obligatoirement végétalisée ou accessible.

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. L'écriture architecturale doit dessiner le couronnement des volumes, cette expression peut prendre la forme (sans être exhaustive) :

- d'une planelle dessinant un liseré,
- d'un léger surplomb/débord du nu de façade,
- d'un jeu de volumes,
- d'une lisse surmontant un garde-corps plein en cas d'attique ou de besoin d'un garde-corps de sécurité,

Dans le cas où le dernier niveau bâti est en retrait du nu de façade général et a pour usage d'être une terrasse accessible, une pergola ou une casquette peut dessiner le couronnement.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### Edicules techniques

#### ➤ Règle générale

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, 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. Dans tous les cas, aucun réseau ou ouvrage technique ne devra être perceptible en toiture depuis l'espace public ou collectif. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

#### ➤ Antennes relais et pylônes

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

#### ➤ "Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics.

L'implantation de l'ensemble des machineries et moteurs tiendra compte des nuisances sonores susceptibles de gêner le voisinage.

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 (**cf. Croquis D**).

#### ➤ Capteurs solaires

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils

seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas d'une toiture à pente.

➤ **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

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m. compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

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. 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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite d'espace public**

Elles sont constituées soit d'un mur plein maçonné ou en pierres sèches ou pierres apparentes, soit d'un mur maçonné de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de même nuance que les façades de la construction.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

Dans le cas de murs de soutènement des terres existantes faisant office de mur de clôture, et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 1,80 m maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Dans le cas de rues en pente, l'arase des clôtures est parallèle à la pente de la rue.

➤ **Espaces de stationnement privé en limite d'espace public**

Quand l'espace de stationnement privé de surface est attenant à l'espace public, alors cet espace sera planté sur sa profondeur d'une haie, implantée perpendiculairement à la voie, afin de masquer au mieux la présence d'un véhicule sur l'espace public. Cette haie pourra être doublée pour masquer une seconde place de stationnement.

➤ **Clôtures en limite séparative**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations ou d'un mur plein enduit sur ses deux faces.

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 1,80 m de hauteur maximum.

### **9.1.3 SJ 3 : Equipements isolés sur leur parcelle**

#### **Aspect général des constructions**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance ; il en est de même pour les garde-corps de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble.

Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés)

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnement et le calepinage des façades.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

## Clôtures

### ➤ Règle générale

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées soit en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, soit d'un mur plein.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

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. 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).

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

### ➤ Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

#### ▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;

- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 1,80 m de hauteur maximum.

#### **9.1.4 SJ 4 : Espaces d'activités économiques**

##### **Aspect général des constructions**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignon et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Afin de réduire leur impact visuel sur l'espace public, les espaces de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitent un écran pour être masqués, notamment dans le cas du stockage des matériaux à l'air libre.

##### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance. Il en est de même pour les dispositifs techniques et de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble (équipements techniques en toiture, acrotère écran ou pare vue en toiture, simplicité d'aménagement des espaces libres, etc).

### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Traitement des Façades et couvertures**

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits (briques creuses, agglomérés ciment notamment),
- les matériaux brillants et réfléchissants.

Sont proposés :

- le bois, naturel ou lasuré,
- le béton architectonique brut ou lasuré,
- le verre non réfléchissant, excepté pour les surfaces dédiées à la production d'énergie photovoltaïque,
- le métal dans des tons de gris, brun, l'amplitude des nuances pouvant varier du sombre au clair.

L'ensemble des dispositifs de récupération et de cheminement des eaux de toitures doit être inclus dans les volumes de la construction ou s'inscrire dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

### **Clôtures**

#### **➤ Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2 m de hauteur maximum.

### **9.1.5 SJ 5**



▪ **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

▪ **Traitement des toitures et façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

▪ **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

▪ **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

#### **9.1.6 SJ 6**

Non règlementé.

PROJET

PROJET

# SAUSSAN

## **9.1.1 SA 1 : Centres-anciens et faubourgs**

### **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.

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'îlot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### **Aspect général des constructions**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

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).

La conception architecturale contemporaine prenant en compte les processus et matériaux durables est autorisée dans la mesure où elle fait preuve d'une prise en compte des spécificités des tissus urbains anciens.

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

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade principale tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

## Traitement des Façades

### ➤ Ordonnement des façades

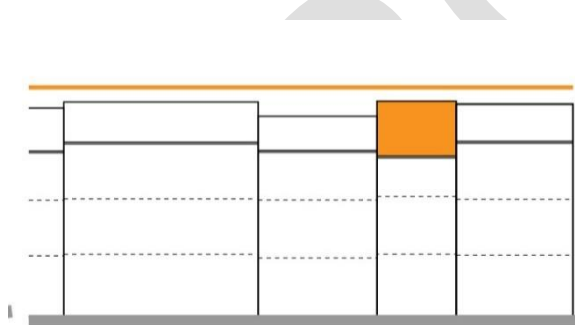
#### ▪ Règle générale

- 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.
- Les proportions d'une façade dépendent de la hiérarchie des 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 1<sup>er</sup> étage et de 1 (largeur) x 1,5 (hauteur) aux étages supérieurs.

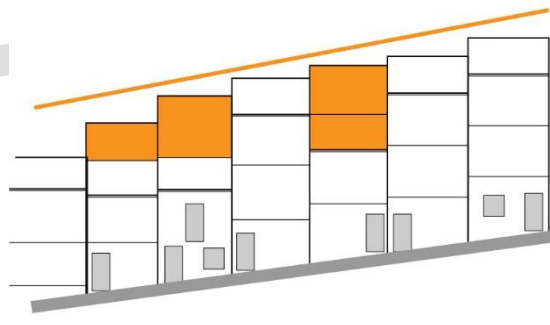
#### ▪ Intervention(s) sur construction existante

- Lors d'une intervention sur une construction existante, seront préservés et restaurés les éléments de modénatures et menuiseries typiques.
- Lors de la création de nouveaux percements, il est recommandé que les percements soient exécutés dans les proportions d'origine et que les baies puissent être rétablies dans leurs proportions et formes initiales lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- 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**).

Croquis A



Croquis B



La rehausse de volume impose de conserver l'ordonnement 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.

Dans le cas de la création d'une terrasse en toiture, celle-ci sera couverte. L'étage sera alors ouvert avec un garde-corps ou un mur bahut et piliers. (**cf. Croquis C**)

## Croquis C



L'adjonction d'un balcon sur une façade sur rue est autorisée en saillie dans la limite d'une profondeur de 50 cm.

- *Construction neuve (y compris adjonction)*
- 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.

### Aspect et enduits

- *Règle générale*
- La teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle locale de teinte claire. Les soubassements sont en général de teinte plus foncée.
- La couche de finition des enduits sera lissée ou talochée finement.

- La finition sera fonction de la nature du support en façade, notamment pour la maçonnerie traditionnelle il est préconisé la mise en œuvre de badigeon, lait de chaux, eau forte, peinture minérale.... Tout autre type d'enduit sera interdit sur ces maçonneries qui devront conserver leur qualité respirante, notamment l'incorporation de produits filmogènes (barrière étanche, ...) incompatibles avec les supports perméables. Sont interdits : les enduits d'aspect mortier de ciment ; les enduits par application mécanique dit "tyrolien" ; les finitions grattées ; 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.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Ces matériaux devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- 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. Si les encadrements de baies sont saillants en pierre de taille, ils doivent être maintenus.
- 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. L'usage de carrelage est interdit.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- 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 jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief, sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine.
- Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade.
- Les éléments décoratifs seront préservés, et, dans la mesure du possible, restitués ou restaurés, quand ils sont en cohérence avec le bâtiment :
  - les reliefs et éléments d'ornementation (modénatures, corniches, décors ...)
  - les auvents ou marquises en fer et verre ;
  - les perrons et les escaliers extérieurs.
- *Construction neuve (y compris adjonction) :*

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

#### ➤ **Menuiseries**

- *Règle générale*
- Les menuiseries occuperont l'emprise exacte et totale du percement.
- La nuance blanche est interdite.
- Les volets roulants avec coffre extérieur saillant en façade sont interdits ; le coffre sera soit masqué par un lambrequin intégré dans l'encadrement de la fenêtre soit intégré derrière le linteau.
  - *Intervention(s) sur construction existante*
- Les dispositifs anciens existants seront restaurés ou refaits à l'identique.
- Les fenêtres seront de type "ouvrant à la Française", deux ouvrants sauf pour les ouvertures inférieures à 600 x 900 mm qui seront à un vantail. 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 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 portes existantes doivent être conservées et restaurées. Si création de portes nouvelles, alors celles-ci reprendront le modèle des portes anciennes existantes ou, à défaut, l'esprit des modèles traditionnels existants sur la commune.
- Le portail d'un garage intégré dans un bâtiment sur rue est à larges planches horizontales.
- Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur cadre métallique.

➤ **Les Devantures commerciales et enseignes**

▪ *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

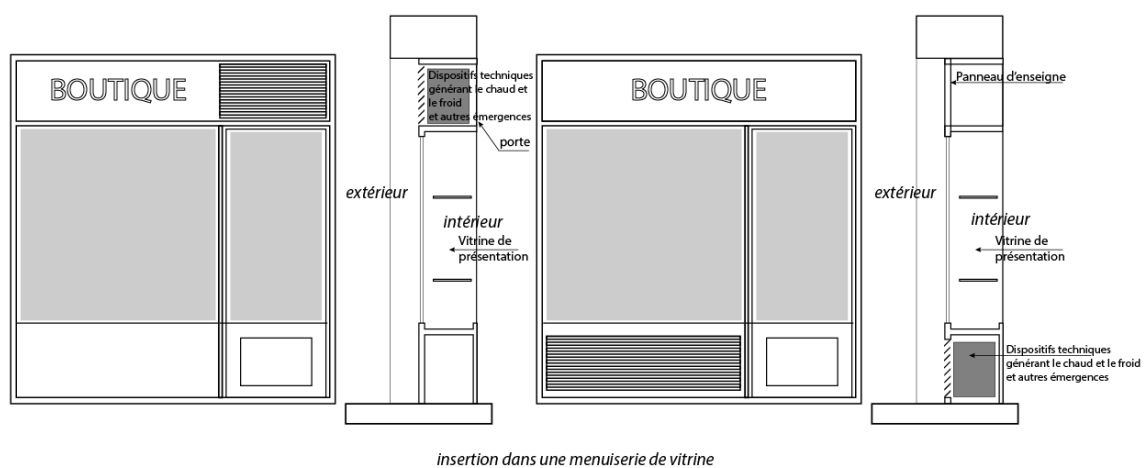
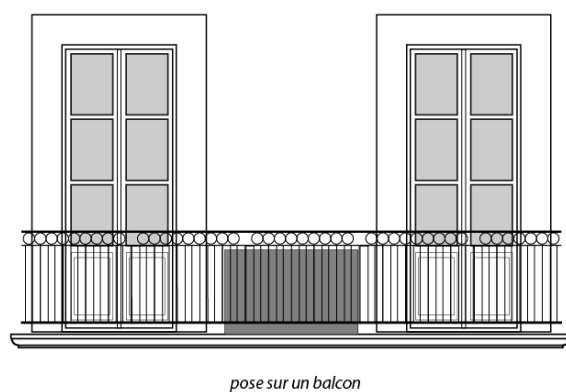
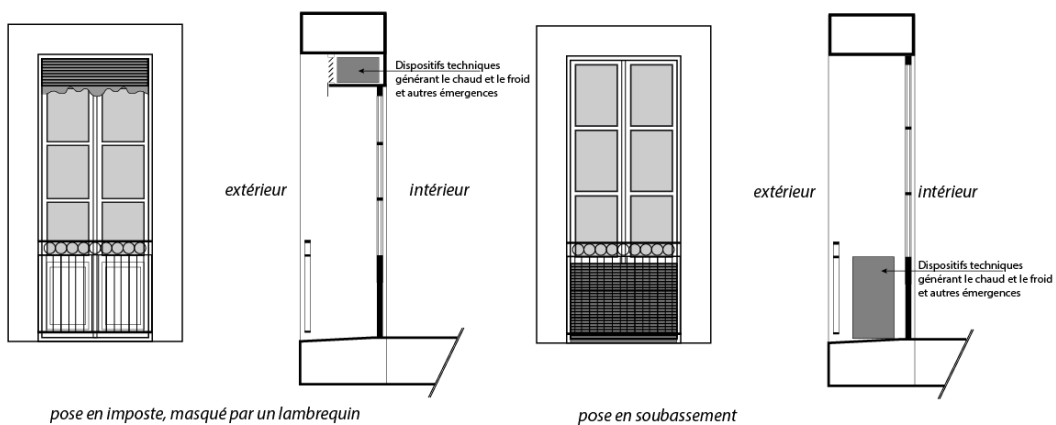
- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

*Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.



## Croquis D



### ➤ 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.

Les éléments de ferronneries nouveaux seront soit identiques aux modèles existants, soit traités de façon simple, et réalisés dans des matériaux d'aspect similaires. Les ferronneries seront systématiquement traitées dans des tonalités plus foncées que celle des façades.

Les balustres sont interdits.

➤ **Edicules techniques**

▪ *Règle générale*

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

▪ *Les antennes et les éléments techniques en toiture*

Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édifices techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment :

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

▪ *L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos*

Ils sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique doit être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

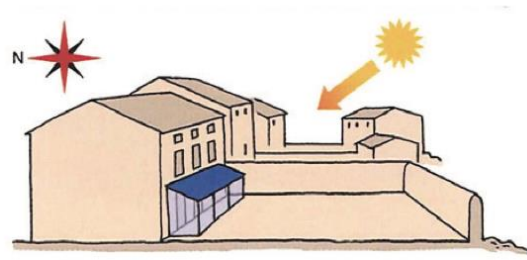
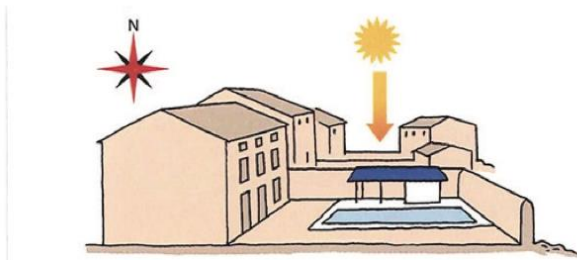
▪ *"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire :*

Leur émergence en saillies de façade visible depuis l'espace public est interdite. Leur installation doit être privilégiée en comble ou en toiture. En cas d'implantation en toiture, les éléments doivent être regroupés autour d'une souche de cheminée (masqués par une grille de même nuance que l'enduit). Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.

Si les prescriptions précédentes ne peuvent pas être appliquées, ils doivent être dissimulés en façade sur rue derrière une menuiserie, en grille, en imposte ou allège d'une baie commerciale ou derrière de faux volets (**cf. Croquis D**).

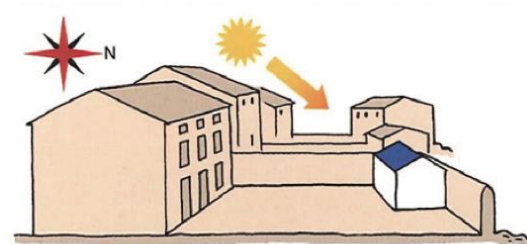
▪ *Capteurs solaires*

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dument justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture. Il sera privilégié, autant que possible, une implantation sur la toiture d'une construction annexe sur cour.



*L'intégration des dispositifs de performance énergétique fait partie de la conception de l'architecture et n'est pas visible depuis l'espace public.*

*source : dessins S.T.A.P. 34  
guide des capteurs solaires en Languedoc Roussillon*



- *Paraboles*

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles doivent être placées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

- *Compteurs*

Les compteurs de gaz et d'électricité doivent être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade

- *Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques*

Ils sont nécessaires au bon fonctionnement des habitations doivent soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués, intégrés aux menuiseries.

- **Gouttières et descentes pluviales**

Les égouts de toiture sont débordants, soit génoise, soit corniche et entablement. Les capotages de débord de toiture sont interdits.

Les égouts existants doivent être conservés ou remis en état si nécessaire.

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 ou aux changements de rythme de façade. 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.

## **Toitures**

- **Règle générale**

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture ancien qui caractérisent le centre ancien et les faubourgs.

- **Forme, orientation et pente**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

L'orientation préférentielle des façades privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des façades 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.

Les pentes des toitures seront similaires aux pentes des toitures existantes voisines et seront comprises entre 25% et 35%.

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles participent à la qualité de la conception architecturale et/ou à la finalité de performance environnementale (rétention en toiture, toit terrasse végétalisé, installation solaires). Les volumes bâtis en toiture terrasse s'inscrivent et complètent les volumétries générales de la rue.

Ces toitures terrasses sont soit des éléments de jonction, soit accessibles en prolongement du volume habité.

Elles représentent au plus 40% de la surface totale de toitures.

➤ **Matériaux, aspect et couleurs**

- Les couvertures, rives et façades seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons vieillis.
- Les débords de toits prendront modèle sur les bâtiments existants.
- Sont interdits les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique. Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel en comporte, la couverture pourra être réalisée en ardoise naturelle ou zinc.
- Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

➤ **Intervention(s) sur construction existante**

Peuvent prendre place sur les toitures des constructions les types d'interventions suivantes :

- Regrouper l'ensemble des équipements sur toiture dans des souches enduites,
- Eclairer la construction au moyen de verrière, lanterneau ou lucarne positionné en retrait (1,5 mètre) de la façade.

L'inscription d'une terrasse en toiture peut prendre la forme :

- d'une loggia, la génoise ou corniche existante étant conservée, l'ajout de lisses permettant de compléter le garde-corps,
- d'une tropézienne, le garde-corps est en retrait d'au moins quatre rangs de tuiles comptés à partir de l'égout, ces rangs de tuiles sont conservés. De plus, le faitage doit être conservé, ainsi que les 4 rangs de tuiles précédents.

La création d'une terrasse en toiture sera limitée à 30% de la surface totale de la toiture et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de terrasse.

## **Clôtures**

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit).

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

➤ **Clôtures 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.

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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

➤ **Clôtures nouvelles**

▪ *Les clôtures bordant les voies*

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein enduit sur les deux faces ( finition lissée ou talochée dans les tons de pierre naturelle).
- D'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage vertical.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m par rapport au terrain naturel. Cette hauteur pourra être majorée dans le cas d'une continuité avec une clôture ancienne existante.

▪ *Les clôtures situées en limite séparative*

Elles ne pourront pas dépasser 2,00 m. En cas de dénivelé entre deux terrains mitoyens, cette hauteur sera calculée à partir du terrain le plus haut.

## **9.1.2 SA 2 : Tissus mixtes et résidentiels**

### **Dispositions générales**

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dans un objectif de cohérence de l'ensemble de la ou des constructions, les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble réalisée antérieurement à la date d'approbation du PLUi, cohérente dans son écriture urbaine et architecturale, tout projet, toute réalisation ou intervention, devra respecter les caractéristiques architecturales de cette opération d'ensemble.

La composition d'une opération d'ensemble doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de logements doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locale, les espaces plantés et de jeux doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.

## **Traitement des Façades**

### **➤ Ordonnement des façades**

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.

L'usage de la verticalité sera prioritaire pour séquencer les volumes et l'écriture des façades.

En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical par séquence de 12 mètres linéaires de façade ; en particulier en :

- Rompant la continuité des corniches,
- Décalant les hauteurs d'égouts de toiture,
- Ecrivant finement les poursuites et ruptures d'alignements, d'une séquence à l'autre, d'appuis et de linteaux des baies et percements, voire des consoles et garde-corps.

### **➤ Aspect et enduits**

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La couleur dominante sera définie sur une base de tonalité claire (pierre calcaire, ocres clairs, etc), en prolongement des tonalités des enduits anciens des centres bourg.
- Des matériaux et des tonalités différentes sont admis ponctuellement pour souligner certains aspects architecturaux dans le cadre d'une composition d'ensemble ou d'un équipement public. Les matériaux modernes en façade sont acceptés lorsqu'ils participent à exprimer le caractère contemporain de l'édifice.
- Les nuances sombres sont autorisées dans la limite de 15 % de la surface totale des façades, elles sont apposées sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggia ou second plan.
- Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, les bardages plastiques, etc...

### **➤ Menuiseries**

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leur coffre ne soit pas apparent.

Les nuances de menuiseries seront de teinte claire.

### **➤ Façades commerciales**

- *La façade de la devanture*

La conception de la façade commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales de l'immeuble et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en

harmonie avec la composition de la façade de la construction (alignement des jambages avec les extrémités des ouvertures), et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Toute modification ou création d'une devanture de commerce doit respecter le règlement métropolitain de publicité pour sa partie signalétique, ainsi que les prescriptions suivantes (**cf. Croquis D**) :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à la composition architecturale de la construction concernée, notamment l'ordonnancement des baies des étages supérieurs et la continuité des descentes de charges ou des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
- une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives. Lorsque la même destination occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble ;
- les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau ou les appuis de fenêtre du premier étage. L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- les rideaux, grilles à enroulement métalliques, coffres doivent être placés derrière le linteau ou masqués par un lambrequin ; de manière générale, les coffrages volumineux appliqués sur la maçonnerie sont interdits.

- *Les matériaux et les couleurs*

De manière générale, les matériaux utilisés devront être d'une grande qualité esthétique et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement. Les tons fluorescents ou vifs ne sont pas autorisés.

## **Toitures**

### ➤ **Règle générale**

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes ;

Les toitures à trois ou quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes ou position de la construction à l'angle de deux rues.

La toiture terrasse est admise pour couvrir des constructions dont la longueur du plus petit côté est supérieure à 11 m.

Une toiture terrasse n'est pas admise pour une maison individuelle isolée sur sa parcelle.

### ➤ **Toiture à deux pentes**

- *Forme, orientation et pente*

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs ou dans le même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 35%.

Les toitures terrasses sont admises, dans la limite de 40% de la surface totale des toitures,

- soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits,
- soit en tant que terrasses accessibles ou végétalisées qui favorisent la retenue des eaux pluviales
- soit d'une manière générale pour les constructions nouvelles de facture contemporaine, à condition d'être complétées d'éléments d'architecture masquant les éléments techniques.

- *Matériaux, aspect et couleurs*

Les couvertures, rives et faitages seront réalisés en matériaux de type tuiles canal, d'aspect terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons vieilliss.

Sont interdites les couvertures d'aspect tôle, fibrociment, papier goudronné, shingle ou plastique ondulé, pour le rang de couvert, ainsi que les couvertures en tuile mécanique.

Le verre et des pentes de toiture différentes pourront toutefois être admis pour les vérandas.

Les débords des toitures en tuiles présenteront :

- soit un avant toit maçonné débordant, l'enduit de la façade venant le recouvrir ;
- soit une génoise ;
- les planelles et corniches sont également autorisées.

#### ➤ **Gouttières et descentes pluviales**

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales en façade suivront des parcours verticaux, 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.

L'ensemble du dispositif d'évacuation des eaux pluviales en façade présente une nuance proche de la nuance d'enduit.

#### ➤ **Toiture terrasse**

- *Une toiture terrasse est obligatoirement végétalisée ou accessible.*

Le couronnement est la partie terminale, supérieure d'une construction. L'écriture architecturale doit dessiner le couronnement des volumes, cette expression peut prendre la forme (sans être exhaustif) :

- d'un léger surplomb/débord du nu de façade,
- d'un jeu de volumes,
- d'une lisse surmontant un garde-corps plein en cas d'attique ou de besoin d'un garde-corps de sécurité,

Dans le cas où le dernier niveau bâti est en retrait du nu de façade général et a pour usage d'être une terrasse accessible, une pergola ou une casquette peut dessiner le couronnement.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

### **Edicules techniques**

#### ➤ **Règle générale**

Les dispositifs doivent être intégrés à la conception architecturale de la construction et ne pas porter atteinte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du centre ancien.

Les éléments concourant au fonctionnement du bâtiment, 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. Dans tous les cas, aucun réseau ou ouvrage technique ne devra être perceptible en toiture depuis l'espace public ou collectif. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés.

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

#### ➤ **Antennes relais et pylônes**



Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

➤ **"Dispositifs techniques de systèmes de chauffage, rafraîchissement/climatisation, ventilation et production d'eau chaude sanitaire**

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics.

L'implantation de l'ensemble des machineries et moteurs tiendra compte des nuisances sonores susceptibles de gêner le voisinage.

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 (cf. **Croquis D**).

➤ **Capteurs solaires**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas d'une toiture à pente.

➤ **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.

## Clôtures

➤ **Règle générale**

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Sont interdites les clôtures constituées par des fils barbelés.

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. 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 (vantaux de menuiserie, éléments de serrurerie, piles maçonnées, dallage spécifique, ...).

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

➤ **Clôtures en limite d'espace public**

Elles sont constituées d'un mur maçonné, enduit sur ses deux faces, ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ;

Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur claire.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations.

Dans le cas de murs de soutènement des terres existantes faisant office de mur de clôture, et en fonction des hauteurs des talus, la hauteur des murs sera toujours de 1,20 mètre maximum surmonté ou non d'un grillage ou lisses bois (total 2,00 m maximum) et répétée chaque 2 mètres jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plate-forme du dit terrain.

Dans le cas de rues en pente, l'arase des clôtures est parallèle à la pente de la rue.

➤ **Espaces de stationnement privé en limite d'espace public**

Quand l'espace de stationnement privé de surface est attenant à l'espace public, alors cet espace sera planté sur sa profondeur d'une haie, implantée perpendiculairement à la voie, afin de masquer au mieux la présence d'un véhicule sur l'espace public. Cette haie pourra être doublée pour masquer une seconde place de stationnement.

➤ **Clôtures en limite séparative :**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m

Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations.

➤ **Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

### **9.1.3 SA 3 : Equipements isolés sur leur parcelle**

#### **Aspect général des constructions**

Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.

Toutes les constructions sont concernées par les dispositions du présent article, aussi bien lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles que d'aménagements ou de restaurations.

L'aspect architectural des constructions et installations doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent l'ilot, la rue ou le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Des prescriptions architecturales concernant les constructions et installations existantes et futures figurent dans cet article. Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble de bâtiments existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 9 peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Les constructions neuves (y compris les extensions) et les clôtures présenteront une simplicité, un volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatibles avec la topographie du site, avec le contexte urbain et paysager environnant et visible, ainsi qu'avec la forme et l'orientation de la parcelle sur lesquelles elles s'implantent.

Les murs pignons et bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention que le bâtiment principal et doivent être traités en harmonie avec celui-ci, tant au point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

#### **Volumétries**

Dans la mesure du possible, les volumes seront simples et homogènes, parallélépipédiques.

Dans le cas où le programme abrité par les constructions implique un éclatement des volumes bâtis, ceux-ci seront articulés avec soin entre-eux.

Les éléments de superstructure ainsi que les organes techniques doivent obligatoirement être inscrits dans le volume des constructions, sans excroissance ; il en est de même pour les garde-corps de sécurité qui ne doivent pas se détacher visuellement de la construction mais au contraire être intégrés dans le dessin d'ensemble.

Les espaces de desserte et de stockages périphériques extérieurs aux volumes construits nécessitant un écran pour masquer doivent être inclus dans la réflexion et des dessins de la globalité des volumes.

#### **Antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

## Traitement des Façades et couvertures

Le calepinage et la sobriété des matériaux mis en forme participent à la qualité architecturale et paysagère de la construction.

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, agglomérés)

L'ensemble des équipements et moteurs (gainés, moteurs de climatisation, PAC, appareils de ventilation mécanique ...) sont obligatoirement rendus invisibles depuis les voies et espaces publics. Ils doivent être masqués par des éléments de serrureries ou de menuiseries qui s'inscrivent dans l'ordonnancement et le calepinage des façades.

Les dispositifs techniques et de sécurité en toiture doivent être masqués par le relevé d'acrotère.

## Clôtures

### ➤ Règle générale

Les clôtures doivent être considérées comme une partie constituante du projet urbain et architectural. La typologie des clôtures est liée d'une part à l'architecture du bâtiment (matériaux, références stylistiques) et d'autre part aux séquences des clôtures de la rue considérée (séquences continues présentant le même gabarit). Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue.

La hauteur maximale d'une clôture est de 2,00 m compté à partir de l'espace public.

Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

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. 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).

Afin de permettre le passage de la petite faune, elles devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture."

### ➤ Clôtures en limite entre les zones U ou AU d'une part et les zones A ou N d'autre part – Disposition en faveur du paysagement des interfaces

#### ▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, pour lesquels la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- reconstitution des clôtures existantes ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- équipements d'intérêt collectif et services.

Pour l'ensemble de ces clôtures, hors cas les particuliers d'impératifs de sécurité et d'équipements d'intérêt collectif et services publics, leur hauteur est limitée à 2,00 m de hauteur maximum.

**9.1.4 SA 4**

Non règlementé.

# SUSSARGUES

## 9.1.1 SU\_1

### Aspect général des constructions et installations

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs...) de manière à préserver une unité d'ensemble.

En cas d'extension ou de construction neuve, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception en harmonie avec le bâti traditionnel.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les prescriptions de l'ABF pour les immeubles situés dans le périmètre de protection de l'église l'emporteront sur les prescriptions du PLUi.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont admis lorsqu'ils participent de l'expression du caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

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

## **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors...).

Lors d'un ravalement, l'ensemble des éléments anciens devra être conservés et restaurés ou repris à l'identique.

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant à la façade ou un élément de façade, sera, sur la base d'échantillons ou d'un nuancier, impérativement soumis à l'avis de la mairie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La nature des matériaux existants et des matériaux nouveaux (maçonnerie et enduits) sera systématiquement indiquée dans toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les restaurations feront appel, dans la mesure du possible à des matériaux de même source que ceux d'origine et à défaut, analogues par la coloration, le grain et la dureté. Les jointements se feront au nu du parement, au mortier de chaux.

Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions, de manière à leur assurer une bonne pérennité.

Les réfections d'enduits se feront avec enduit de mortier à base de chaux naturelle et de sable de granulométrie fine. La finition sera lissée ou talochée fine.

La couleur des enduits traditionnels sera dans les tons de pierre naturelle.

Les chenaux et descentes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle). Les descentes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Ils devront être uniformes sur l'ensemble du bâtiment.

## **Ouvertures et percements**

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Les menuiseries anciennes devront être conservées ou réparées dans la mesure du possible.

Les menuiseries pourront être en bois ou en aluminium et en cohérence avec la façade. La couleur blanche est interdite.

Les volets roulants avec coffre extérieur sont proscrits.

Les portes nouvelles sur les bâtiments anciens devront être de préférence en bois ou en aluminium se rapprochant de la teinte bois et peuvent être entièrement ou partiellement vitrées.

## **Palette de couleurs**

### ➤ Enduits

Les teintes à retenir pour les enduits seront choisies par référence expresse à une palette de couleurs présentant un choix de coloris divers : ton pierre de Pignan, ocre jaune, grège, terre de Siègne brûlée...

### ➤ Menuiseries

Les menuiseries et les volets seront peints dans les couleurs traditionnellement utilisées dans le secteur :

- Vert amande – Verts pastels
- Bleus pastels – bleu gris
- Rouge foncé – Rouge acajou
- Gris de Montpellier - Gris perle

Le blanc est interdit pour toute sorte de menuiserie.

### Toitures

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.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement anciens ou existants qui caractérisent la zone. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes. Les toitures à quatre pentes sont interdites sauf dispositions existantes.

La pente de toiture sera comprise entre 20 % et 35%.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal.

L'utilisation des tuiles anciennes sera favorisée.

Les terrasses tropéziennes sont admises à condition de n'être pas visible depuis la voie

Les terrasses situées en dernier étage sont autorisées à conditions d'être couvertes par une couverture en tuile sous forme de loggia en façade. Toutefois, et en cas de besoin pour l'habitation, les terrasses en toiture peuvent être autorisées en cœur d'îlot, non visibles du public et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.

Les chenaux et descentes d'eau seront préférentiellement réalisés en zinc et les éléments en PVC sont interdits.

### Edicules techniques

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

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



Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

➤ **Dispositifs en faveur de la production d'énergie renouvelable**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de la toiture.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

## **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur en bordure du domaine public et ne pourront pas dépasser 2 mètres en limites séparatives (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

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.

Les clôtures nouvelles seront obligatoirement enduites des 2 côtés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en pierre ou enduit sur les deux faces ;
- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'un grillage à claire-voie, accompagné de plantations. La hauteur totale maximale est de 1,80 mètres.

Les clôtures doublées d'une haie végétale seront constituées d'essences variées et adaptées au climat local.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.2 SU 2**

#### **Aspect général des constructions et installations**

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

D'une manière générale les projets de construction doivent s'intégrer à l'environnement bâti et paysager dans lequel elles s'insèrent.

Est notamment interdit :

- Toute architecture faisant référence à des modèles architecturaux ou stylistiques spécifiques autres que ceux présents dans l'environnement proche et visible ;
- Tout pastiche ;
- Toute imitation de matériaux (fausse brique, faux moellon, faux pan de bois, faux marbre...).

Les murs séparatifs, murs aveugles apparents, murs de clôtures, les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain.

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

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

Les matériaux modernes en façade et en toiture sont admis lorsqu'ils participent de l'expression du caractère contemporain de l'édifice. Dans ce même cas, les proportions et compositions autres que celles rencontrées dans le bâti traditionnel sont autorisées (y compris les toitures terrasses).

## **Façades**

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

La mise en valeur des façades des bâtiments existants sera recherchée par la restitution ou la restauration des matériaux d'origine et de dispositions d'origine (modénature, accessoires, décors...).

L'ensemble des couleurs utilisées dans tout projet touchant à la façade ou un élément de façade, sera, sur la base d'échantillons ou d'un nuancier, impérativement soumis à l'avis de la mairie. Les murs doivent être dans un ton clair à moyen clair.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## **Ouvertures et percements**

Les proportions d'une façade dépendent de ses percements qui lui confèrent un rythme.

Les menuiseries devront être de préférence en bois ou en aluminium et en cohérence avec la façade.

## **Toitures**

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.

La toiture de référence est la toiture à 2 pentes.

La pente de toiture sera comprise entre 20% de 35%.

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de revêtement anciens ou existants qui caractérisent la zone. La toiture à créer privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera les continuités des faîtages et des lignes d'égout.

Les couvertures, rives et faîtages seront en tuiles canal ou similaire, ou éventuellement d'un choix de couverture contemporaine qui ne porte pas atteinte aux constructions traditionnelles.

Les tuiles seront en terre cuite, de couleur variant entre l'ocre rouge, la terre de sienne et les tons paille.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 40% de la surface totale de la toiture.

Les chenaux et descentes d'eau seront préférentiellement réalisés en zinc.

## **Edicules techniques**

Les lignes de distribution électrique et de télécommunications, les lignes d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public,

- Soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin...),
- Soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose en balcon peut être autorisée, derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture, le mur de façade ou le muret technique ou être situées dans le hall d'entrée dans le cas d'immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone : les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur en bordure du domaine public et ne pourront pas dépasser 2 mètres en limites séparatives (hauteur mesurée depuis le niveau de la voie).

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.

Les clôtures nouvelles seront obligatoirement enduites des 2 côtés.

Sur les limites avec le domaine public, ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, les clôtures, si elles existent seront constituées :

- Soit d'un mur bahut (d'une hauteur maximale de 1 mètre) enduit, surmonté d'un grillage à claire-voie, accompagné de plantations.
- Soit d'un mur plein enduits sur les deux faces.

Sur les limites séparatives, les clôtures sont d'une hauteur maximale de 2 mètres.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.3 SU 3**

Non Réglementé.

### **9.1.4 SU 4**

#### **▪ Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### **▪ Traitement des toitures et façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

#### **▪ Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

▪ ***Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements***

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

PROJET

PROJET

# VENDARGUES

## 9.1.1 VE 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

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).

Dans le cas de réhabilitation ou d'aménagement de constructions existante, le principe est de conserver ou de restituer les éléments architecturaux intéressants et de respecter l'identité architecturale du centre ancien.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'utilisation de matériaux modernes de qualité (de type bardage bois naturel, menuiseries en aluminium laqué, volets roulants...), la création d'ouvertures de proportions différentes des ouvertures traditionnelles (baies vitrées...) sont autorisées sur les façades arrière ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- La préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...)
- 

La préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la commune. Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation énoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Façades

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).



Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) doivent dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m, doit être divisée en segments, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.

Les façades en pierre pourront ne pas être enduites ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de couleur s'apparentant à celle-ci.

Toutes les autres façades seront enduites, dans des teintes respectant le nuancier communal, annexé au présent règlement. La finition des enduits sera talochée, frottassé, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (de type corniches, encadrement de baies en pierre, trompe-l'oeil, décors peints, chaînes d'angle, bandeaux...) seront conservés et mis en valeur ; les traces significatives et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyés.

L'utilisation de bardage s'apparentant à du bois naturel est autorisée sur les façades arrière ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Les ferronneries utilisées devront respecter la gamme chromatique définie dans le nuancier communal, annexé au présent règlement.

### **Ouvertures et percements**

Les ouvertures doivent respecter une proportion plus haute que large. Toutefois, les ouvertures situées sur les façades ne s'ouvrant pas directement sur l'espace ou la voie publique, pourront présenter des proportions différentes (baies plus larges que hautes).

En cas de réhabilitation ou d'aménagement, les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée devront être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée, et les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés.

Les menuiseries anciennes (portes, volets, portails de remises, fenêtres à petits bois...) devront dans la mesure du possible être conservées et restaurées. En cas d'impossibilité (menuiseries trop détériorées), les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (pas de fermeture partielle de l'ouverture).

Les menuiseries et volets de couleur blanche sont interdites

Les volets seront en bois, repliés en tableau ou rabattables sur la façade ; d'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de présenter un aspect similaire au bois. Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Dans le cas d'ouvertures situées sur les façades donnant sur l'espace ou la voie publique, les volets roulants avec coffres extérieurs sont proscrits. Néanmoins, dans le cas de balcons avec ouvertures donnant sur l'espace ou la voie publique, celles-ci pourront être équipées de volets roulants à coffres encastrés au plan de la façade.

Les gardes corps des balcons seront en métal et de forme et dessin simples, voire en maçonnerie similaire aux façades. Cependant, sont interdits les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical, les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

## Toitures

La toiture en pente comprise entre 24 % et 33 % doit être recouverte de tuile canal ou similaires, de couleurs chaudes, non uniformes ; les tuiles s'apparentant à du rouge ou du marron foncé sont interdites

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les terrasses en décaissé de toiture sont interdites afin de préserver la typologie traditionnelle du village. Seules sont autorisées les terrasses en ouverture de toiture (communément appelées terrasses tropéziennes) sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface du dernier étage, de respecter un recul de 1 m minimum du bord de la toiture côté façade et de 1 m au moins des pignons, et d'être conformes aux règles de sécurité (hauteur minimale de garde-corps ou assimilé).

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats, non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle). Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

## Edicules techniques

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 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.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de la toiture.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques, voire à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

### ➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

## Clôtures

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité.

Dans l'ensemble de la zone les clôtures sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, d'une hauteur maximum de 2,00m,
- d'un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1m, enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical éventuellement accompagnés de plantations.

Lorsque la longueur de la clôture sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres, il est préconisé une alternance de matériaux et de hauteurs de façon à rompre l'uniformité du linéaire ; la longueur sera ainsi divisée en segments, différenciés par les matériaux ou les hauteurs (exemple : alternance mur plein / mur bahut avec grille).

Les murs de pierre anciens, les grilles, les portails de qualité, les piliers de pierre existants devront être maintenus et restaurés.

Les portails seront en bois ou métal de forme simple, pleins ou partiellement pleins (partie basse métallique pleine surmontée d'une grille par exemple).

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;
- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

## 1. COULEURS DES BADIGEONS - COMMUNE DE VENDARGUES

gris coloré froid 272 NCS S 3005-R80B	ton pierre 016 NCS S 1010-Y28R	pierre foncée 017 NCS S 2010-Y30R	jaune dune 101 NCS S 1030-Y15R	ocre intense 295 NCS S 2050-Y20R	jaune 019 NCS S 1220-Y20R
jaune orangé 018 NCS S 2030-Y20R	gris perle 091 NCS S 1502-Y50R	pierre claire 015 NCS S 1010-Y20R	jaune ocre 225 NCS S 1015-Y30R	beige 009 NCS S 1010-Y30R	beige clair 207 NCS S 1005-Y30R
jaune safran 311 NCS S 2045-Y10R	ocre orangé 007 NCS S 1520-Y30R	blanc 000 NCS S 0502-Y50R	blanc cassé 001 NCS S 1005-Y30R	jaune ivoiré 231 NCS S 1020-Y20R	jaune rompu 229 NCS S 1020-Y30R
beige ocre 010 NCS S 2020-Y25R	crème 041 NCS S 1010-Y30R	brun clair 044 NCS S 2010-Y30R	ocre-rose 086 NCS S 2015-Y30R	centré beige clair 203 NCS S 2005-Y40R	
terre beige 212 NCS S 2010-Y20R	mordoré 232 NCS S 2020-Y20R	ocre chaud 297 NCS S 2030-Y20R	ocre rompu 215 NCS S 3010-Y25R	brun 012 NCS S 3020-Y20R	

## 2. COULEURS DES MENUISERIES ET FERRONNERIES - COMMUNE DE VENDARGUES

<b>RAL 3005</b> Rouge vin	<b>RAL 3007</b> Rouge noir	<b>RAL 3009</b> Rouge oxyde	<b>RAL 7039</b> Gris quartz	<b>RAL 7002</b> Gris olive	<b>RAL 7031</b> Gris bleu
<b>RAL 5009</b> Bleu azur	<b>RAL 5013</b> Bleu cobalt	<b>RAL 5014</b> Bleu pigeon	<b>RAL 6003</b> Vert olive	<b>RAL 8019</b> Brun gris	
<b>RAL 3011</b> Rouge brun	<b>RAL 6006</b> Olive gris	<b>RAL 6022</b> Olive brune	<b>RAL 5010</b> Bleu gentiane	<b>RAL 7008</b> Gris kaki	<b>RAL 8028</b> Brun terre
<b>RAL 5010</b> Bleu gentiane	<b>RAL 7024</b> Gris graphite	<b>RAL 8012</b> Brun rouge	<b>RAL 6004</b> Vert bleu		
<b>RAL 7040</b> Gris fenêtre	<b>RAL 8003</b> Brun argile		<b>RAL 7040</b> Gris fenêtre		
<b>RAL 8000</b> Brun vert					

### **9.1.2 VE 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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).

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.

L'aménagement d'une devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

#### **Façades**

L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché...) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, bloc de béton cellulaires, etc.).

Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

Les pans de façades doivent être verticaux, les inclinaisons ou les courbures sont interdites.

Les enduits seront obligatoirement talochés, fins ou lissés. Les enduits bruts de projection et les enduits rustiques à forte rugosité sont interdits. Ils devront respecter les teintes traditionnelles de la commune.

#### **Toitures**

La toiture en pente de maximum 35 % doit être recouverte de tuile canal ou similaires. Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les toits terrasses sont autorisées si elles sont conçues dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Celles-ci ne sont autorisées que dans la limite de 50% de la surface totale de la couverture du bâtiment.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

### **Edicules techniques**

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 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.

Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être conçus et réalisés en harmonie avec le reste de la toiture.

#### ➤ **Dispositions en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### **Clôtures**

Les clôtures sur voie publique ne pourront dépasser une hauteur de 2,00m et sont constituées soit :

- d'un mur plein enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale,
- d'un mur bahut (hauteur maximale : 1,40m) enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, et surmonté d'une grille
- d'un simple grillage.

Les clôtures sur un espace public non ouvert à la circulation des véhicules ou en limites séparatives sont constituées soit :

- d'un mur plein, d'une hauteur de 1,80m maximum, enduit en harmonie avec les façades alentours,
- d'un mur bahut (hauteur maximale : 1,40m) enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 2,00m.
- d'un simple grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Les murs bahuts et grillages pourront le cas échéant être doublés d'une haie d'essences adaptées au climat local.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourra être différente :

- Nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- Reconstitution des clôtures existantes ;

- Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- Impératifs de sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...);
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

### **9.1.1 VE 3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.



## **Traitement des Toitures et Façades**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

Les climatiseurs ou autres appareils de traitement de l'air ne peuvent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public.

## **Edicules techniques**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

## **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures bâties sont constituées en matériaux offrant une transparence visuelle (grillage, claustra, barreaudage, éléments de ferronnerie, tôles espacées ou ajourées...) éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après, la hauteur et/ou la conception des clôtures pourront être différentes :

- nuisances phoniques en bordure des infrastructures de transports terrestres classées de 1 à 5 ;
- soutènement,
- reconstitution des équipements existants
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes
- impératifs de sûreté et/ou sécurité liés à la spécificité de l'activité développée ou exercée sur l'unité foncière (notamment : circulation de fonds, armes létales, sensibilité/risque/secret technologique ou industriel...)
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures devront intégrer, tous les 5 mètres, des ouvertures d'au moins 20 X 20 cm au niveau du sol permettant le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

**9.1.4 VE 4**

Non Réglementé.

PROJET

PROJET

# VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

## 9.1.1 VLM 1

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

### Aspect général des constructions et installations

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 travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les formes architecturales d'expression contemporaine participent au paysage urbain dans lequel elles s'insèrent et doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent. Elles pourront toutefois proposer une relecture de l'architecture traditionnelle du cœur de ville sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

### Façades

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes, balcons, etc.) doivent être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les garde-corps anciens doivent être conservés ou restitués.

La création de balcons est admise lorsqu'elle ne perturbe pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- Les saillies de balcons ne doivent pas excéder 0,60 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade, et ne présentent aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

Les constructions sont systématiquement enduites excepté pour les constructions constituées de pierres apparentes et en bonne état. La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie :

Lorsqu'elles ne sont pas transformées en habitation, les granges et remises construites en maçonnerie de tout-venant peuvent être laissées sans enduit (1).

Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être de colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).

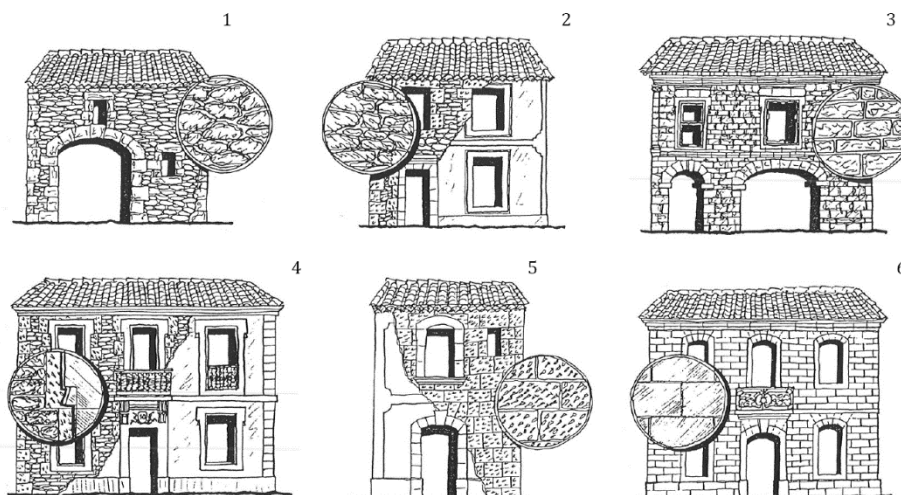
Les constructions en pierres assisées régulièrement d'époque médiévale doivent recevoir un enduit beurré (à pierre vue), ou sont rejointoyées (3).

Les constructions en maçonnerie de tout-venant à modénature sont systématiquement enduites,

L'enduit devant être obligatoirement dans des teintes de pierres (dans le respect du nuancier ou similaires) (4).

Les maçonneries en pierre de taille, bûchée dès l'origine dans le but de recevoir un enduit, sont systématiquement enduites (dans le respect du nuancier ou similaires) (5).

Les parements des maçonneries en pierre de taille non préparée sont seulement rejointoyés (6).

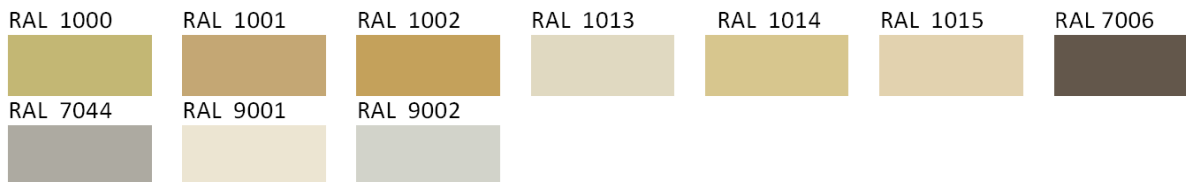


Source : Philippe ARAMEL, Architecte DPLG, Juin 1988.

Lorsque les murs de pierre ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.



Nuancier pour enduits

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée. Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, corniches, moulures, fresques, etc) sont conservés et mis en valeur.

Les emmarchements seront réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc).

### **Ouvertures et percements**

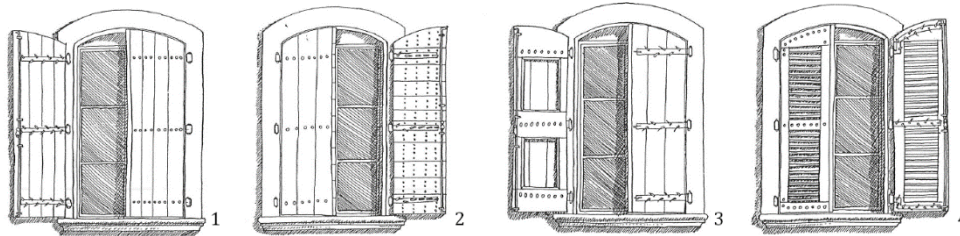
Les baies seront plus hautes que larges ou dans le respect des proportions des baies anciennes existantes.

Toutes les baies doivent comporter un encadrement en enduit ou pierre de taille.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées.

Les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

La création d'appuis qui débordent sur l'espace public de quelques formes qu'ils soient est interdite.  
 Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.  
 Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.  
 Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles (1), à ais contrariés (2), à capucine (3), ou persiennes (4).



Source : Philippe ARAMEL, Architecte DPLG, Juin 1988.

Les stores ou volets roulants sont interdits ainsi que les volets à écharpes (dits « en Z ») avec rainures (mouchettes et grain d'orge).  
 Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.  
 Les portes de garages sont à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (les portes coulissantes ou basculantes sont interdites)  
 Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

### Toitures

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.  
 La toiture en pente comprise entre 25 % et 35 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc) en évitant les couleurs vives.  
 Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapproche le plus de la construction existante.  
 Les plaques dites de « sous-toiture » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toits.

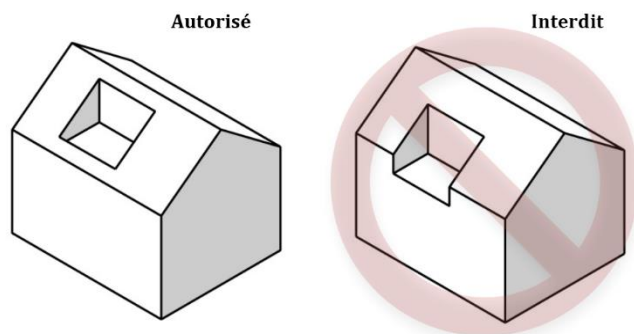
Les débords de toits sont en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génois » et en bois appelés « forgets » sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites de la même couleur que la façade.

Sous réserve de ne pas donner sur l'espace public, peuvent être admises :

- les fenêtres de toits ;

Les terrasses de type « tropéziennes » et terrasses encaissées, dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture, et sous réserve qu'elles ne créent pas de rupture d'ouverture dans le plan vertical de la façade et qu'elles ne conduisent pas à rompre la continuité des débords de toiture, des génoises et des lignes d'égouts.



### **Édicules techniques**

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 édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 mètres.

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.

Dans le cas d'une installation sur un balcon, l'ensemble du garde-corps devra être traité en harmonie et pérenne. Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

Les antennes et les paraboles ne doivent jamais être placées en façade, elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable ne doivent pas être visibles depuis le domaine public sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée notamment au vu de l'orientation de la toiture. L'implantation de ces dispositifs en façade sur rue doit être impérativement évitée. Dans le cas d'une implantation en toiture, ils seront intégrés dans le plan de la toiture ou en surimposition en privilégiant une implantation regroupée en bandeau sur le bas de toiture.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments
- les parcours horizontaux se font tous sous les débords de toit au-dessus de bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques en toiture ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles ne doivent pas impacter la valeur patrimoniale des lieux et les perspectives urbaines.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En toiture, les équipements doivent être regroupés au maximum.

### **Clôtures**

Les clôtures sont constituées soit :

- D'un mur maçonné couronné par un glacis demi-rond maçonné ou par des blocs de pierres de taille,
- D'un mur bahut maçonné surmonté de fers droits verticaux.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

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.

A l'exception des pierres de taille, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans les teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont interdits.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en ferronnerie aluminium ou bois, sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise entre 1,60 et 2,50 mètres : la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*



Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- D'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

#### ➤ **Façades commerciales**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :  
Les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;  
Les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

#### ➤ **Ferronneries**

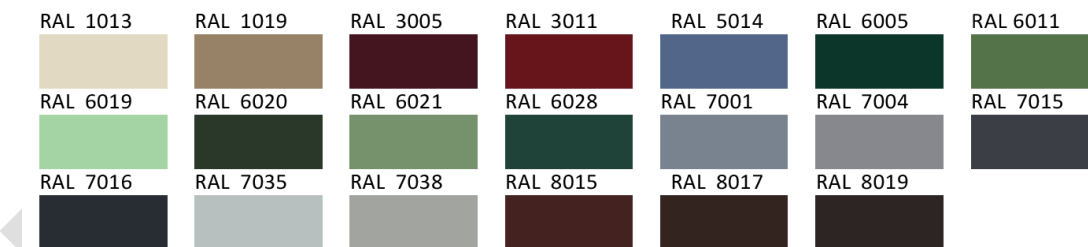
Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de balcons doivent être composées, de barreaudages verticaux.

Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique

Elles sont peintes ou teintés dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-après ou similaires.

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont conservés et réemployés.



Nuancier pour Menuiseries et Ferronneries

### **9.1.2 VLM 2**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Aspect général des constructions et installations**

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.

### **Façades**

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.

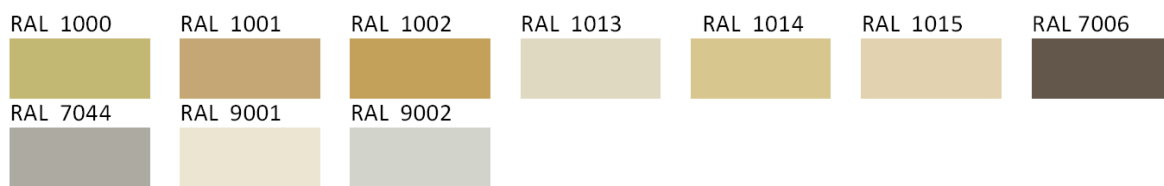
Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ci-après ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Pour les opérations d'ensemble, des teintes vives sont tolérées lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les garde-corps des balcons doivent être de forme simple et doivent s'inscrire dans un même plan.



Nuancier pour enduits

### **Toitures**

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.

La toiture en pente comprise entre 25 % et 35 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaire dans le respect de coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc) en évitant les couleurs vives

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles.

### **Édicules techniques**

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. Sur les éventuelles toitures terrasses, la hauteur des édicules techniques ne doit pas dépasser 0,50 mètre.

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.

Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Elles ne doivent jamais être placées en façade, elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils peuvent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur le terrain de la construction doivent respecter une distance de 15,00 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.

Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures en bordure des voies sont constituées soit :

D'un mur plein

D'un mur bahut (de 0,20 à 0,80m de hauteur) enduit surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou de panneaux grillagés rigides accompagnés de plantations

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.

Le long des voies métropolitaines, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les grillages et panneaux grillagés rigides sont obligatoirement doublés de haies vives.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

La hauteur totale d'un portail quelle que soit celle de la clôture, doit être comprise entre 1,60 et 2,00 mètres ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail pourra alors être assurée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail, sans pouvoir être inférieure à celle du mur de clôture.

Le portail peut également coulisser derrière une portion de mur plein. Dans ce cas, la hauteur du portail ne doit pas excéder la hauteur du mur de clôture.

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

▪ *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

▪ *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

▪ *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

## **Matériaux**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

➤ **Façades commerciales**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

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.

### **9.1.3 VLM\_3**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics

## **Aspect général des constructions et installations**

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.

L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble et sa composition architecturale.

## **Façades**

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings..., devront être enduits et ne peuvent être laissés apparents sur les façades et pignons des constructions, ni sur les clôtures.

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.

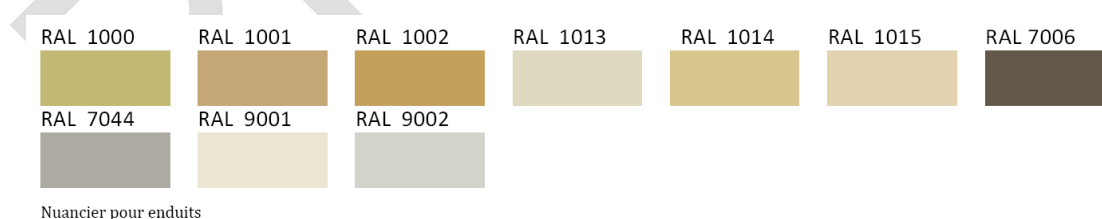
Les pignons doivent être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ci-après ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les bardages bois ou sous forme de composites sont autorisés dans des teintes similaires aux bardages métalliques ou de bois naturel.

Les bardages métalliques doivent obligatoirement respecter les teintes du nuancier ou similaires.

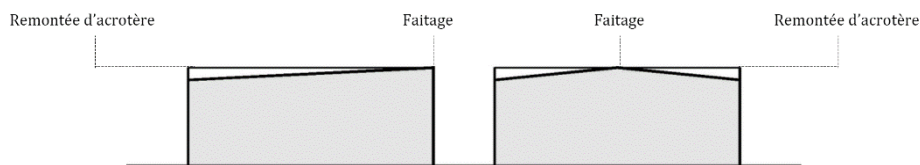


## **Toitures**

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 toitures doivent avoir une pente maximum de 35%. Les toitures ayant une pente comprise entre 25 % et 35 % doivent être recouverte selon le cas, de tuile de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » sont interdites. Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

Les toitures à faible pente sont autorisées : les pentes de toitures seront alors dissimulées par une remontée d'acrotère au moins équivalente à la hauteur du faitage.



Les constructions nouvelles, les couvertures en tuiles, peu adaptées à l'échelle et à la typologie des bâtiments d'activités admis dans la zone, sont interdites.

### Edicules techniques

- 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 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.

- Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique. Elles ne doivent jamais être placées en façade, elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.
- Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.
- Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils peuvent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

#### ➤ **Disposition en faveur d'une bonne insertion des antennes relais et pylônes**

Les antennes et les éléments techniques associés doivent être regroupés et intégrés dans la composition architecturale des constructions. Ils sont installés de façon à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et depuis les habitations en visibilité directe.

### Clôtures

Les clôtures sont constituées soit :

- D'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours,
- D'un mur bahut (de 0,20 à 0,40cm de hauteur) surmonté de fers droits verticaux ou, éventuellement, surmonté de panneaux grillagés rigides accompagnés de plantations

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.

Le long des voies métropolitaines, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les grillages et panneaux grillagés rigides, qui peuvent être admis sur les limites séparatives, sont strictement interdits lorsqu'ils ne sont pas doublés d'une haie végétale.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 1,80 mètre de hauteur totale.

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

➤ **Dispositions en faveur du paysagement des interfaces**

- *Dans l'ensemble de la zone*

Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures devront intégrer des ouvertures au niveau du sol d'une dimension minimale de 0,2 m x 0,2m. Ces ouvertures seront disposées tous les 5 m sur l'ensemble du linéaire de clôture.

- *En limites séparatives*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, seules sont autorisées les clôtures ajourées, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits. Ces clôtures devront être systématiquement doublées de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

- *A l'alignement des voies et emprises publiques*

Sur les limites des unités foncières situées en bordure d'une zone agricole ou naturelle, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un soubassement coulé ou maçonné traité en finition de 1,20 m de hauteur maximum, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum ;
- d'un matériau ajouré, sans aucun soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture, systématiquement doublé de haies vives, composées de végétaux d'essences variées, locales et non-allergènes, sur une épaisseur de 1m minimum.

Les murs, ainsi que tout dispositif d'écran, sont interdits.

## **Matériaux**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps

➤ **Façades commerciales**

Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :

- Les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;

- 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.

#### **9.1.4 VLM 4**

Non Réglementé.

PROJET



PROJET

**TITRE II : DISPOSITIONS  
RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE  
PATRIMOINE (article 9.2)**

PROJET

Divers éléments de paysage et de patrimoine sont identifiés et localisés ci-après et au **règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine)**.

Les travaux effectués sur tout ou partie d'un élément patrimonial identifié non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Tout projet doit être conçu dans le respect des caractéristiques à préserver et ne doit pas remettre en cause la cohérence architecturale du bâtiment identifié ou la qualité urbaine ou paysagère du secteur identifié.

Tout projet d'extension doit être réalisé dans le respect de la construction originelle, en harmonie avec le bâti existant, tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et nouvelles. Les traitements contemporains ne sont pas exclus.

Tous les travaux exécutés sur un édifice repéré au titre du patrimoine bâti doivent utiliser les techniques de mise en œuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural.

La restauration d'un élément patrimonial identifié doit conserver les dispositions architecturales existantes ou restituer les dispositions architecturales concordant avec un état antérieur plus cohérent.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un élément patrimonial identifié comme devant être protégé doivent être précédés d'un permis de démolir et peuvent être interdits pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique.



Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.




Le cas échéant, des prescriptions complémentaires édictées en « partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent **règlement écrit** s'appliquent afin d'assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

# BAILLARGUES



Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
BAp1 BAp2 BAp3 BAp5	Maisons Vigneronnes / Remises et Granges	 <p><i>Maison Vigneronne, 891 Route Impériale (BAp1)</i></p>	<p>L'ensemble des maisons inscrites présentent un intérêt particulier par leur architecture représentative des maisons vigneronnes. Certaines implantées en alignement et d'autres en retrait, leurs façades sont ordonnancées avec des encadrements en saillie. Les ouvertures de garage sont droites.</p> <p>Certaines sont agrémentées d'un œil de bœuf en pignon, typique des granges vigneronnes.</p>
BAp6	Maison GrandJean	 <p><i>Maison GrandJean, 3 Rue Basse (BAp6)</i></p>	<p>Bâtiment du XVIIe siècle présentant une tourelle surmontée d'une coupole en pierre, en parfait état de conservation, abritant certainement un escalier à vis.</p>
BAp7	Domaine	 <p><i>Domaine de Saint Antoine (BAp7)</i></p>	<p>Autre halte sur le trajet des pèlerinages, mais situé en limite occidentale de la commune : le domaine de Saint-Antoine. Situé entre Baillargues et Vendargues, non loin du bois du même nom.</p>
BAp8	Domaine	 <p><i>Domaine de Massane (BAp8)</i></p>	<p>Le château du domaine de Massane est typique des folies montpelliéraines du XVIIIe siècle.</p> <p>L'état ébauché, voire suspendu, de certaines ornementsations signe le caractère tardif de cette construction (sans doute proche de la période de la Révolution).</p> <p>A proximité se trouve un mausolée, maintenant disposé en bordure du parc de stationnement du golf.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
BAp4	Château	 <p><i>Château (BAp4)</i></p>	<p>Le château localisé au 85 Route Impériale présente une architecture patrimoniale remarquable. La charpente possède une grande valeur patrimoniale pour la commune.</p>
BAp9	Mas du Rouge	 <p><i>Mas du Rouge (BAp9)</i></p>	<p>Le domaine du Mas Rouge est typique de la période d'expansion économique du secteur de la viticulture. Les bâtiments, composés de deux corps principaux, sont très imposants et entourés de vastes dépendances.</p>
BAp19	Monuments remarquables	 <p><i>Eglise Saint Julien, 2 rue des Amoureux (BAp19)</i></p>	<p>L'ensemble des monuments remarquables présentent une qualité de bâtis à conserver de part l'histoire urbaine et architecturale qui les compose.</p>
BAp18	Mairie	 <p><i>Mairie, Place du 14 juillet (BA_18)</i></p>	<p>L'ensemble des monuments remarquables présentent une qualité de bâtis à conserver de part l'histoire urbaine et architecturale qui les compose.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
BAp21 BAp22 BAp23	Maisons anciennes	 <i>18 Rue du Réservoir (BAp22)</i>	L'ensemble des maisons anciennes inscrites présentent une qualité architecturale à conserver.
BAp24	Porche en pierre	 <i>Porche en pierre, 1 Rue de la Prte (BAp23)</i>	Porche en pierre habillé d'une grille métallique.

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
<p><b>BAp10</b> <b>BAp11</b> <b>BAp12</b> <b>BAp13</b></p>	<p><b>Croix et calvaires en pierre ou en acier</b></p>	 <p><i>9 rue de la Croix d'Avignon (BAp13)</i></p>  <p><i>327 rue du Contrôle (BAp11)</i></p>	<p>Croix et calvaires en pierre ou en acier sur socle ou incrusté en façade.</p> <p>Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p>
<p><b>BAp14</b> <b>BAp15</b> <b>BAp16</b> <b>BAp17</b></p>	<p><b>Puits en pierre</b></p>	 <p><i>16 Imp. Ferdinand Fabre (BAp14)</i></p>	<p>Puits en pierre ronds ou carrés. Il peut être orné d'une armature métallique.</p> <p>Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p>
<p><b>BAp25</b></p>	<p><b>Cave voûtée</b></p>		<p>La source, dite « de Ballius » est toujours existante, préservée par une cave voûtée dont l'accès donne sur la place du 14 Juillet. Il se situe sur le parvis de l'Hôtel de Ville.</p>






Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
BAp20	Alignement de façades remarquables	 <p data-bbox="504 591 836 622"><i>27 Rue de Colombiers, (BAp20)</i></p>  <p data-bbox="504 916 836 947"><i>35 Rue de Colombiers, (BAp20)</i></p>	L'ensemble des façades en pierre témoignent de la qualité du patrimoine bâti de la commune.



PROJET



PROJET

# BEAULIEU

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
BEp1 BEp2 BEp3 BEp4 BEp5 BEp6 BEp7 BEp8 BEp9 BEp10 BEp11 BEp12 BEp13 BEp14 BEp15	<b>Croix et Calvaires en pierre et acier</b>	 <p><i>Croix de Teulon, 16 rue du Château Bis (BEp1)</i></p>  <p><i>Croix de Mission, Pl. de l'Eglise (BEp4)</i></p>  <p><i>Croix du cimetière, Rue de la Paranasse (BEp14)</i></p>	<p>Croix et calvaires en pierre /métallique sur socle ou incrusté en façade. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p>




Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
BEp16 BEp17 BEp18 BEp19 BEp20 BEp21	<b>Puits en pierre</b>	 <i>Puits du stade, 7 avenue du Stade (BEp16)</i>   <i>Puits de Planque, 16 rue du Château Bis (BEp17)</i>	Puits en pierre ronds ou carrés. Il peut être orné d'une armature métallique. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.

# CASTRIES

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>CSp1 CSp2 CSp5 CSp6 CSp8 CSp28</p>	<p>Alignements de bâtis et façades remarquables</p>	 <p><i>Avenue du 8 mai 45 (CSp1)</i></p>  <p><i>Avenue de Montpellier (CSp2)</i></p>	<p>Alignement de façades ordonnancées enduites à deux ou trois travées et un étage. La ligne d'égout est exactement à la même hauteur, parfois avec génoises, parfois avec corniche en pierres, ou encore débords de toits en bois.</p> <p><b>Prescriptions :</b> Surélévations ou terrasses couvertes autorisées dans le plan de la façade.</p> <p>La composition des façades doit obéir au profil de rue avec prise en compte de l'existant : soubassement, seuils, encadrements et appuis de baies, balconnets, balcons et leurs consoles, hauteurs des étages, corniches.</p>
<p>CSp3 CSp4 CSp7</p>	<p>Clôtures en pierre et / ou métalliques</p>	 <p><i>Rue du Gilet Rouge (CSp4)</i></p>  <p><i>Rue des Aires (CSp7)</i></p>	<p>Clôtures homogènes de murs bahuts surmontés de grilles en ferronnerie, portails encadrés de piliers en pierre, jardins de qualité devant les maisons situées en fond de parcelles, créent une ambiance paysagère de qualité.</p> <p><b>Prescriptions :</b> Des implantations autres que celles prévues peuvent être admises dans le cas particulier d'une séquence remarquable identifiée au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les annexes en limite séparative seront réduites et possibles sur un seul côté. En cas de projet, il pourra être exigé leur démolition ou leur interdiction si elles s'avéraient de trop grandes dimensions ou inadaptés à l'unité de la séquence remarquable.</p> <p>Les clôtures fermant des jardins ou cours d'une séquence remarquable doivent être conservés. Les clôtures neuves à créer doivent être inspirés des modèles existants, dans ce cas mur bahuts surmontés de grilles peintes, et doivent être de même hauteur. Tout projet sera cohérent avec l'ensemble. Les murs anciens en pierre seront conservés.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
CSp9	Bâti remarquables et maisons anciennes	 <p>28 avenue de la Gare (CSp9)</p>  <p>4 avenue de la coopérative (CSp10)</p>  <p>3 rue du cours complémentaire (CSp13)</p>	<p>L'ensemble des maisons signalées présente un intérêt particulier par la qualité de leur volumétrie ou de leur architecture représentative du XIXe siècle.</p> <p>Maisons implantées en retrait de la rue ou orientées perpendiculairement à la rue en cas d'implantation à l'alignement. Toitures à longs pans, croupes éventuelles et façades ordonnancées.</p> <p><b>Prescriptions :</b></p> <p>La construction architecturale, la forme urbaine ou paysagère est à préserver dans sa volumétrie ou composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment ou la qualité urbaine ou paysagère du secteur identifié.</p> <p>En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le rehaussement des immeubles n'est pas autorisé.</li> <li>-l'utilisation de matériaux différents de ceux signalés sont autorisés en cas d'extension seulement, à la condition que cette dernière soit limitée et opportune.</li> <li>-tout élément ancien de modénature et de décors est à conserver ou à restituer à l'identique.</li> </ul> <p>Les enduits en ciment et leur décors graphiques sont à conserver ou à restituer à l'identique.</p>
CSp10			
CSp11			
CSp12			
CSp13			
CSp14			
CSp15			
CSp16			
CSp17			
CSp19			
CSp20			
CSp21			
CSp22			
CSp23			
CSp24			
CSp25			
CSp26			
CSp27			
CSp28			
CSp30			
CSp31			
CSp32			
CSp33			
CSp34			
CSp35			
CSp36			
CSp37			
CSp38			
CSp39			
CSp40			
CSp41			
CSp42			
CSp43			
CSp44			
CSp45			
CSp46			
CSp47			
CSp48			
CSp49			
CSp53			
CSp54			
CSp55			
CSp57			
CSp58			



Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
CSp59			
CSp50	Mas du Rou	 <p><i>Mas du Rou (CSp50)</i></p>	Mas agricole ancien.
CSp51	Moulin du Rou	 <p><i>Moulin du Rou (CSp51)</i></p>	Ancien moulin.
CS_18	Château d'eau	 <p><i>5T rue de la taillade (CSp18)</i></p>	<p>Château d'eau construit dans les années cinquante, éligible à une protection au titre des monuments historiques.</p> <p><b>Prescriptions :</b> Sa modification n'est pas autorisée ou soumise à des conditions spéciales en cas de nécessité sanitaire.</p>
CSp56	Pont des Torilles	 <p><i>Pont des Torilles (CSp56)</i></p>	Pont en pierre.

PROJET



# FABREGUES

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
FAP1	Bâtiment de la Mairie	<i>rue Paul Doumer</i>	<p><b>Description générale</b></p> <p>Un ensemble d'unités bâties remarquables a été identifié par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors de l'étude d'instauration du Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise St-Jacques.</p> <p>S'ajoutent des bâtiments ou ensembles bâtis de valeur tels que l'ancienne poste.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver la cohérence et la typicité architecturale des bâtiments identifiés.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrier ou à intégrer à l'intérieur.</p> <p>Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment.</p> <p>La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.</p> <p>Les grands pignons sont à conserver indemnes de percement.</p>
FAP2 FAP3	Ecole « Saint-Dominique Savio »	<i>1 rue neuve de Horts</i>	
FAP4	Coquille, art de la stéréotomie	<i>3 rue Paul Doumer</i>	
FAP5	Bâti remarquable	<i>1 impasse St Jacques</i>	
FAP6	Villa 1913	<i>20 avenue Pasteur</i>	
FAP7	Maison art déco	<i>impasse Maquet</i>	
FAP8 FAP9		<i>5 et 7 rue Jeanne d'Arc</i>	
FAP26		<i>6 rue du Musée</i>	
FAP105	Ancienne Poste	 <p><i>La Poste</i></p>	
FAP10 FAP11	Château d'Agnac		<p><b>Description sommaire</b></p> <p>Le patrimoine se compose d'un ensemble de constructions à l'architecture pittoresque qui mélange et réinterprète avec fantaisie plusieurs vocabulaires architecturaux : médiévaux et classiques.</p> <p>L'ensemble architectural est complété d'un parc qui fait l'objet de mesures de protection.</p> <p>Le portail situé en fond de parc est également protégé, il participe à la conception et la cohérence du parc et de ses ordonnancements visuels.</p> <p>L'ordonnancement régulier ne souffrira pas d'intervention.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver le caractère pittoresque et la cohérence architecturale de l'ensemble.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>Il est interdit de modifier les façades et les toitures des constructions identifiées.</p>



Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
			<p>Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornements, les menuiseries, les toitures.</p> <p>Le portail identifié doit être maintenu l'état, restauré si nécessaire.</p>
<p>FAP12 FAP13 FAP14</p>	<p>Domaine de Mujolan</p>		<p><b>Description sommaire</b></p> <p>Le Mas de Mante est un mas viticole émanant du Château de Mujolan, lequel fut édifié au XIIe siècle au cœur de la plaine viticole et fut la demeure des seigneurs de Fabrègues (le château est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques en 1991). Bâti au milieu du XIXe siècle, le mas comprend une maison de maître (23 pièces sur 3 étages), une cave viticole et des écuries. Les bâtiments sont conservés à l'identique depuis leur construction.</p> <p>En 1900, le jardin, d'inspiration romanesque, est créé par un paysagiste anglais qui prendra soin d'y intégrer des essences peu communes dans la région (épicéas, chênes lièges, liquidambers, ...) associées à d'autres espèces plus fréquentes (pins parasols, néflier, arbousier, chênes blancs, ...). Le chemin d'accès au mas s'accompagne d'une double allée de platanes qui constitue un repère dans le paysage viticole.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver l'ampleur des volumes et la cohérence architecturale de l'ensemble, la composition symétrique autour de la cour.</p> <p>Les enduits doivent également être conservés.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>Afin de conserver la cohérence de la composition, il est interdit d'adjoindre un volume nouveau aux bâtiments identifiés.</p> <p>Il est interdit de modifier les façades – en particulier les enduits avec leurs listels et motifs - et les toitures des constructions identifiées.</p> <p>Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornements, les menuiseries, les toitures. Les percements récents et les obturations des auvents doivent être restaurés en suivant l'intention initiale.</p> <p>Les menuiseries et volets repliables en tableau doivent être restaurés ou remplacés si l'ouvrage actuel ne correspond pas au type. Les nuances doivent être « bois » ou « gris de Montpellier »</p> <p>Le portail identifié doit être maintenu l'état, restauré si nécessaire.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>FAp15 FAp16 FAp17</p>	<p>Launac-le-Vieux</p>		<p><b>Description sommaire</b></p> <p>Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien ; il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.</p> <p>Au XII<sup>e</sup> siècle, les Templiers installent une commanderie devenue propriété des Chevaliers de Malte. Reconstitué au XIV<sup>e</sup> par les Hospitaliers, le « château » a pris sa forme définitive aux XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles et fut vendu comme bien national à la Révolution.</p> <p>Le bâtiment accueille aujourd'hui des chambres d'hôtes.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver la massivité des constructions.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>L'ensemble est à conserver dans sa multiplicité de volumétries et d'architectures.</p> <p>Les surélévations et les modifications de toitures sont interdites.</p> <p>Il convient de conserver l'ordonnement des façades. Il est interdit de créer un nouveau percement sur les façades des bâtiments templiers. Ailleurs, s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants ; s'il est nécessaire d'installer des descentes d'eaux pluviales, les inscrire dans l'ordonnement des façades.</p> <p>Les enduits : les constructions templières doivent conserver leurs pierres apparentes. Ailleurs, la teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus – de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.</p> <p>Conserver et restaurer les menuiseries et en cas de remplacement ou de création :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,</li> <li>- mettre des volets pliants dans le tableau.</li> </ul> <p>Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés, en particulier sur les constructions templières ; ailleurs, les dispositifs mécaniques doivent être installés dans les combles ou</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
			<p>inclus dans l'ordonnancement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.</p>
<p><b>FAp18 FAp19</b></p>	<p><b>Le Mas Vert</b></p>		<p><b>Description sommaire</b></p> <p>Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien ; il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.</p> <p>Le pigeonnier est particulièrement beau et remarquable.</p> <p>Cette unité patrimoniale inclus quelques beaux arbres qui sont protégés par ailleurs.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>Le pigeonnier doit être conservé en l'état ou restauré si nécessaire, de même pour le corps de bâtiment adjacent.</p> <p>Les interventions à venir sur le bâtiment de la parcelle CK 67 doivent respecter les caractéristiques de l'architecture vernaculaire.</p>
<p><b>FAp20</b></p>	<p><b>Le Mas Neuf de Launac</b></p>		<p><b>Description sommaire</b></p> <p>Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien ; il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.</p> <p>Ce domaine présente le développement au fil des générations de bâtiments simples autour d'une cour. Les constructions ont des plans simples, quadrangulaires, le plus souvent couverts par une toiture à deux pentes en tuiles.</p> <p>L'impression de massivité domine, due à l'ampleur et la longueur de constructions agricoles d'un seul tenant et à la faible part des percements verticaux par rapport à la surface des façades.</p> <p>Une maison de maître et son parc adjacent complète le domaine agricole, cette construction est remarquable par son architecture et le parc est protégé par ailleurs au titre de patrimoine paysager.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>La maison de maître est à conserver dans sa volumétrie, architecture et composition d'origine.</p> <p>Les constructions agricoles doivent conserver la cohérence de leur architecture.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
			<p><b>Prescriptions</b></p> <p>Interdiction de modifier les toitures, conserver et restaurer les génoises et débords de toitures ;</p> <p>Conserver l'ordonnancement des façades ; s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants (plus hautes que larges) ; s'il est nécessaire d'installer des descentes d'eaux pluviales, les inscrire dans l'ordonnancement des façades.</p> <p>Conserver les piliers des auvents et les inscrire dans l'écriture architecturale générale.</p> <p>Concernant les enduits : la teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus, de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.</p> <p>Conserver et restaurer les menuiseries et en cas de remplacement ou de création :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,</li> <li>- mettre des volets battants en volet (écharpe en Z interdite), si mise en place de volets roulants ceux-ci seront placés en fond de tableau et le coffre sera masqué par un lambrequin assorti aux matériaux et nuances mises en œuvre.</li> </ul> <p>Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés ; ceux-ci doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnancement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.</p>
FAp21	Saint-Jean-des-Clapasses		<p><b>Description sommaire</b></p> <p>Ce domaine agricole participe du patrimoine vernaculaire rural languedocien ; il témoigne d'une occupation parfois très ancienne du territoire, d'une société et de modes de constructions locaux. Cet ensemble fait partie du paysage et de la mémoire collective, chaque altération ou démolition doit être envisagée comme la disparition d'un repère dans la mémoire collective.</p> <p>Ce domaine présente le développement au fil des générations de bâtiments simples autour d'une cour. Les constructions ont des plans simples, quadrangulaires, le plus souvent couverts par une toiture à deux pentes en tuiles.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
			<p>L'impression de massivité domine, dû l'ampleur et la longueur de constructions agricoles d'un seul tenant, à l'apparence des moellons et à la faible part des percements verticaux par rapport à la surface des façades.</p> <p>Les clôtures en moellons quelques fois enduits participent à l'unicité des espaces et volumes.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>La construction architecturale, la forme urbaine ou paysagère est à préserver dans sa volumétrie ou composition d'origine. Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment identifié. En particulier en cas de fractionnement des espaces, l'unicité des volumes devra être préservée.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>Conserver la cohérence des volumes et de l'architecture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction de modifier les toitures, conserver et restaurer les génoises et débords de toitures ;</li> <li>- conserver l'ordonnancement des façades ; s'il est nécessaire de percer les façades, conserver les alignements d'appuis et de linteaux de baies, aligner les tableaux ou axes verticaux de symétrie, reproduire les proportions de percements existants (plus hautes que larges) ;</li> </ul> <p>Concernant les enduits : la teinte générale des enduits se situera dans les tons de pierre naturelle calcaire locale de teinte claire. La couleur des enduits sera donnée par la teinte du sable utilisé. La couche de finition des enduits sera lissée. Les encadrements de baies saillants en pierre de taille doivent être maintenus de même les éléments d'ornement ; dans le cas de création de percements sur la même façade, les nouveaux encadrements prendront exemple sur l'existant.</p> <p>Conserver et restaurer les menuiseries, en cas de remplacement ou de création :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre des menuiseries de teintes bois ou nuances sombres,</li> <li>- mettre des volets battants en volet (écharpe en Z interdite), si mise en place de volets roulants ceux-ci seront placés en fond de tableau et le coffre sera masqué par un lambrequin assorti aux matériaux et nuances mises en œuvre.</li> </ul> <p>Interdiction de rapporter en saillie des dispositifs mécaniques ou motorisés ; ceux-ci doivent être installés dans les combles ou inclus dans l'ordonnancement des façades et masqués par des ouvrages de serrurerie assortis aux matériaux et nuances mises en œuvre.</p>
FAp22	Le Moulin du Trou	<i>Chemin du Moulin (BE 12)</i>	<b>Description sommaire</b>
FAp23	Le Moulin du Martinet	<i>La Roque (BM 169)</i>	Les bâtiments concernés sont deux anciens moulins à eau situés en bordure de la Mosson.

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
			<p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver la cohérence et la typicité architecturale des bâtiments identifiés.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>Il est interdit de modifier les façades et les toitures des constructions identifiées.</p> <p>Toute intervention visera à restaurer à l'identique les façades et leurs ornements, les menuiseries, les toitures.</p>
FAp27	Séquence urbaine de la rue Neuve des Horts	 10 rue Barthou	<p><b>Description sommaire</b></p> <p>La rue Neuve des Horts présente une séquence urbaine de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, caractéristique de la société vigneronne florissante. Cette rue constituait une limite urbaine dont on peut aujourd'hui, en raison de l'espace public lui faisant face, apprécier le front bâti plutôt bien maintenu en l'état.</p> <p>Le maintien de la qualité de l'ensemble appelle des mesures de protection.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver le caractère de l'alignement tout en permettant l'amélioration de sa qualité résidentielle.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrier ou à intégrer à l'intérieur.</p> <p>Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.</p>
FAp28		2 Rue Neuve des Horts	
FAp29		4 Rue Neuve des Horts	
FAp30		6 Rue Neuve des Horts	
FAp31		8 Rue Neuve des Horts	
FAp32		10 Rue Neuve des Horts	
FAp33		12 Rue Neuve des Horts	
FAp34		14 Rue Neuve des Horts	
FAp24		16b rue neuve des Horts	
FAp35		Patrimoine « Vigneron » - séquence de la rue Paul Doumer	






Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
FAp36		2 Avenue Paul Doumer	<p>La séquence urbaine est remarquable dans son homogénéité mais la typicité architecturale est quelque peu dégradée au fil des interventions individuelles ; il convient d'instaurer des mesures de protection et des prescriptions architecturales de remise en l'état</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver la typicité languedocienne de la rue et d'intervenir sur l'écriture des devantures commerciales.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrer ou à intégrer à l'intérieur. Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.</p> <p>Une grande vigilance doit être apportée à l'écriture des devantures commerciales, en particulier pour les menuiseries et l'intégration dans celles-ci des appareils et autres moteurs.</p>
FAp37		5 Avenue Paul Doumer	
FAp38		5 Avenue Paul Doumer	
FAp39		4 Avenue Paul Doumer	
FAp40		6 Avenue Paul Doumer	
FAp41		6 Avenue Paul Doumer	
FAp42		7 Avenue Paul Doumer	
FAp43		x Avenue Paul Doumer	
FAp44		13 Avenue Paul Doumer	
FAp45		15 Avenue Paul Doumer	
FAp46		19 Avenue Paul Doumer	
FAp47		10 Avenue Paul Doumer	
FAp48		12 Avenue Paul Doumer	
FAp49		14 Avenue Paul Doumer	
FAp50		16 Avenue Paul Doumer	
FAp51		18 Avenue Paul Doumer	
FAp52		20 Avenue Paul Doumer	
FAp53		27 Avenue Paul Doumer	
FAp54		29 Avenue Paul Doumer	
FAp55		1 rue du Professeur	
FAp56		1 impasse Maquet	
FAp57		24 Avenue Paul Doumer	
FAp58		26 Avenue Paul Doumer	
FAp59		Avenue Paul Doumer	
FAp60		28 Avenue Paul Doumer	
FAp61		30 Avenue Paul Doumer	
FAp62		32 Avenue Paul Doumer	
FAp63,		33 Avenue Paul Doumer	
FAp64		33T Avenue Paul Doumer	
FAp65		34 Avenue Paul Doumer	
FAp66		35 Avenue Paul Doumer	
FAp67		36 Avenue Paul Doumer	
FAp68		37 Avenue Paul Doumer	
FAp69		38 Avenue Paul Doumer	

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
FAp70		39 Avenue Paul Doumer	
FAp71		40 Avenue Paul Doumer	
FAp72		42 Avenue Paul Doumer	
FAp73		44 Avenue Paul Doumer	
FAp74		41 Avenue Paul Doumer	
FAp75		45 Avenue Paul Doumer	
FAp76		25 Avenue Paul Doumer	
FAp77		23 Avenue Paul Doumer	
FAp78		47 Avenue Paul Doumer	
FAp25		48 rue Paul Doumer	
FAp79		55 Avenue Paul Doumer	
FAp80		49 Avenue Paul Doumer	
FAp81		59 Avenue Paul Doumer	
FAp82		51 Avenue Paul Doumer	
FAp83		17 Avenue Paul Doumer	
FAp84		15b Avenue Paul Doumer	
FAp85	Patrimoine « Vigneron » - séquence de l'avenue Georges Clémenceau	20B Av. Georges Clémenceau	<p><b>Description sommaire</b></p> <p>La séquence de l'avenue Georges-Clémenceau identifiée est typique du motif de la traversée villageoise de la route languedocienne bordée d'un double alignement de platanes. Cet espace est aujourd'hui fortement dégradé, l'ensemble des arbres ayant été supprimés et des constructions récentes – en retrait – ayant pris place sur les anciens jardins.</p> <p>Aujourd'hui, l'avenue présente un front discontinu qui pourrait être comblé ; le sens de la prescription est de restaurer la typicité architecturale des biens de villages encore présents.</p> <p><b>Objectifs ou recommandations</b></p> <p>Il s'agit de conserver le caractère de l'avenue tout en permettant l'amélioration de sa qualité résidentielle.</p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>L'architecture relativement simple impose de conserver les éléments de décors d'origine, comme les enduits anciens, les encadrements en pierre de taille, ou de restituer à l'identique les menuiseries anciennes. Parallèlement tout élément parasite devrait être déposé des façades, à encastrier ou à intégrer à l'intérieur.</p> <p>Sont interdits : la création de terrasses en décaissé de toiture et l'altération de la volumétrie du bâtiment. La</p>
FAp86		22T Av. Georges Clémenceau	
FAp87		13 Av. Georges Clémenceau	
FAp88		15 Av. Georges Clémenceau	
FAp89		17 Av. Georges Clémenceau	
FAp90		19 Av. Georges Clémenceau	
FAp91		26ter Av. Georges Clémenceau	
FAp92		28 Av. Georges Clémenceau	
FAp93		Avenue Georges Clémenceau	
FAp94		21 Av. Georges Clémenceau	
FAp95		21 Av. Georges Clémenceau	
FAp96		23 Av. Georges Clémenceau	
FAp97		23 Av. Georges Clémenceau	
FAp98		25 Av. Georges Clémenceau	
FAp99		40 Av. Georges Clémenceau	
FAp100		29 Av. Georges Clémenceau	
FAp101	31 Av. Georges Clémenceau		
FAp102	33 Av. Georges Clémenceau		












Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
FAp103		5 Avenue Pasteur	<p>conservation des toitures anciennes est à favoriser avec la possibilité de création de puits de lumière ou l'ouverture de petits châssis.</p> <p>En cas de substitution des bâtiments identifiés, la hauteur de la nouvelle façade sur l'avenue G. Clémenceau devra être identique à l'existant et s'insérer dans le front bâti déjà en place.</p>
FAp104		5 Avenue Pasteur	
FAp110		2 Avenue Paul Doumer	
FAp111		4 impasse des Pinèdes	
FAp112		9 Avenue Georges Clémenceau	
FAp113		34 Av. Georges Clémenceau	
FAp114		Avenue Georges Clémenceau	
FAp116		42 Av. Georges Clémenceau	
FAp117		42 Av. Georges Clémenceau	
FAp118		27 Av. Georges Clémenceau	
FAp119		11 Av. Georges Clémenceau	
FAp115		31 Av. Georges Clémenceau	
FAp106		Patrimoine « Vigneron » - les clôtures	
FAp107	4 Avenue Paul Doumer		
FAp108	7 Avenue Paul Doumer		
FAp109	15 Av. Georges Clémenceau		

# LAVERUNE




Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp01	Eglise st Pierre aux Liens	 <p><i>Rue de la Vieille Porte</i></p>	<p>L'église est identifiée dans la base Mérimée/Inventaire général : « Le chevet tripartite de cette église a été construit en deux périodes dont la première peut être située vers le milieu du 13e siècle. La seconde, vers la fin du 13e siècle, est caractérisée par des culots sculptés de têtes humaines à la mode Saint-Louis et de feuillages souples. Cette église tient une place importante dans la compréhension de l'arrivée du gothique dans le Languedoc et mériterait à ce titre d'être protégée. »</p>
LEp02	Petit édicule derrière l'église	 <p><i>Plan du Four banal</i></p>	
LEp03	Mairie	 <p><i>Place de la Mairie</i></p>	



Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp04 LEp05 LEp06 LEp203	Mas de Biar	 <p><i>Domaine de de Biar, Chemin du Mas de Biar</i></p>	Ensemble cohérent de bâtiments représentatifs d'une « campagne », à conserver et/ou rénover à l'identique. Un beau bâtiment agricole qui présente un très beau mur pignon, est identifié et à conserver.
LEp07 LEp08	Maison art déco	 <p><i>4 avenue des Serres</i></p>	Exemple d'une réalisation de la période « Art Déco ». Les modénatures, dessins d'enduits et ornements sont à maintenir et/ou rénover à l'identique. Les menuiseries en bois originales sont à conserver et rénover, à l'occasion de substitution de menuiseries d'un modèle plus récent et « standard », le modèle original doit être reconstitué.
LEp09	Maison peinte	 <p><i>3 boulevard de la mairie</i></p>	La façade sur le boulevard présente des enduits et ornements originaux. Ces enduits et ornementation, en particulier les listels latéraux, sont à maintenir et à entretenir ou rénover à l'identique. Les menuiseries qui présentent des petits bois, ainsi que les volets repliés dans le tableau, sont à conserver ou à renouveler à l'identique.
LEp10	Domaine Guizard	 <p><i>12 boulevard de la mairie</i></p>	Ce domaine viticole en cœur de village, est représentatif de l'architecture vigneronne locale.
LEp11	La bergerie du Château	<i>rue du Moulin de Tourtourel</i>	
LEp12 LEp13 LEp14	Le Moulin de Tourtourel	<i>chemin du pont de la fuste</i>	





Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp15	Bâti vernaculaires remarquables	 <p>10 avenue de la Mosson</p>	<p>Tout projet devra conserver les dispositions existantes caractéristiques de la composition des façades et l'ordonnement de l'édifice, ainsi que les éléments d'ornementation associés lorsqu'ils existent. Dans la mesure du possible, lorsqu'elles sont altérées, ces dispositions seront restaurées ou restituées.</p>
LEp16		 <p>6 av de la Mosson</p>	
LEp17		 <p>9 av de la Mosson</p>	
LEp18 LEp19	La clôture du Domaine du Château	 <p>rue du Moulin de Tourtorel</p>	
LEp20	Clôture vernaculaire	 <p>impasse Madrilène</p>	

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp21	Bâties moyen-âge & renaissance remarquables	 <p>4 rue de la Croix</p>	<p>Les bâtiments identifiés dans ce chapitre ont conservé des éléments architecturaux caractéristiques : des corbeaux et gargouilles, des fenêtres à croisée, des évier, des escaliers extérieurs... sont le plus facilement repérables les portes qui présentent un arc plein cintre.</p> <p>Tout projet d'intervention devra faire l'objet, dans sa demande d'autorisation d'urbanisme, d'une notice détaillée présentant l'état initial (photos et relevés des volumes, composition et ordonnancement des édifices, détails architecturaux, matériaux, éléments d'ornementation, ...).</p> <p>Tout projet devra impérativement conserver les dispositions existantes caractéristiques du style architectural de l'édifice bâti. Il s'agit autant de la volumétrie, de la composition et de l'ordonnancement de l'édifice, de son contexte paysager (placette, écriin végétal, etc.), de ses matériaux et colorations, que de ses éléments d'ornementation.</p> <p>Les modifications de volume (extension, élévation), d'ordonnancement du bâti ou de l'aspect extérieur sont interdites, à moins qu'elles ne concourent à restaurer les dispositions d'origine, caractéristiques du style architectural de l'édifice.</p>
LEp22		 <p>4 rue du Gazian</p>	
LEp23		 <p>5 rue de la vieille porte</p>	
LEp24		 <p>15 boulevard de la mairie</p>	



Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp25		 1 & 3 rue des Seigneurs	
LEp26		6 rue médiévale	
LEp27		 2 rue de la vieille porte	
LEp28, LEp29		 6 rue de la Croix	
LEp30	<b>Bâties moyen-âge &amp; renaissance</b>	9 boulevard de la mairie	
LEp31		11 boulevard de la mairie	
LEp32		13 boulevard de la mairie	
LEp33		2 rue neuve	
LEp34		6 rue neuve	
LEp35		9 rue médiévale	
LEp36		6 plan du puits	
LEp37		2 rue ancienne	
LEp38		1 rue ancienne	
LEp39		8 plan du puits	
LEp40		5 rue médiévale	
LEp41		4 plan du four banal	
LEp42		1 plan du four banal	
LEp43		2 rue Pierre Viala	

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp44		4 rue Pierre Viala	
LEp45		1 impasse de la tour	
LEp46		1 rue de la Mouta	
LEp47		6 rue du Porche	
LEp48		4 Rue du porche	
LEp49		2 rue du porche	
LEp50		1 rue de la vieille porte	
LEp51		3 rue du Porche	
LEp52		3 rue de la vieille porte	
LEp53		3 rue du Porche	
LEp54		5 rue de la vieille porte	
LEp55		7 rue de la vieille porte	
LEp56		14 place de la République	
LEp57		2 plan des Barrys	
LEp58		1 Rue de l'abreuvoir	
LEp59		6 rue du Gazian	
LEp60		11 Impasse madrilène	
LEp61	Maisons vigneronnes remarquables	BM 20, 21, 22	Ensemble cohérent de constructions sur cour, en retrait de l'espace public
LEp62		 <p>1 avenue de la Mosson</p>	<p>Ce sont des maisons remarquables par la qualité et la profusion de l'ornementation en façade.</p> <p>L'objectif est de conserver la cohérence stylistique de l'édifice bâti, en particulier l'ornementation, ainsi que les éléments de contexte : les clôtures, le jardin et ses ornements.</p> <p>L'édifice bâti est à préserver dans sa volumétrie et sa composition d'origine. Les espaces libres des cours doivent notamment rester dégagés ; Les clôtures et les portails sont à conserver, restaurer ou restituer.</p> <p>Les interventions doivent être particulièrement soignées et s'attacher à mettre en valeur la composition d'origine de l'édifice.</p>
LEp63		 <p>8 avenue de la Mosson</p>	<p>Tout projet d'extension ou de modification ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp64		 <p>15 rue de la Croix</p>	
LEp65		 <p>2 Place de la République</p>	
LEp66		 <p>2 boulevard de la Mairie</p>	
	<b>Maisons vigneronnes</b>	 <p>Exemple :4 avenue du Château</p>	<p>Maisons dont l'écriture des façades est plus simple et est aujourd'hui encore en accord avec le type.</p> <p>Les maisons vigneronnes identifiées sont caractéristiques de la période du formidable développement économique lié à la vigne. Ces maisons ont été édifiées à partir de 1830 : elles se situent dans la zone d'extension des villages et présente les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume comportant deux à trois niveaux,</li> <li>- composition de la façade régulière et ordonnancée, avec une grande porte palière (linteau cintré, en anse de panier), des fenêtres des étages très hautes, des balcons en façade, limités à la largeur de la fenêtre, avec garde-corps en fonte ou fer forgé</li> </ul>
LEp67		2 Place de la République	Tout projet d'intervention devra faire l'objet, dans sa demande d'autorisation d'urbanisme, d'une notice
LEp68		4 Place de la République	



Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp69		8 Place de la République	détaillée présentant l'état initial (photos et relevés des volumes, composition et ordonnancement des édifices, détails architecturaux, matériaux, éléments d'ornementation, ....). Tout projet devra impérativement conserver les dispositions existantes caractéristiques du style architectural de l'édifice bâti. Il s'agit autant de la volumétrie, de la composition et de l'ordonnancement de l'édifice, de son contexte paysager (placette, écran végétal, etc.), de ses matériaux et colorations, que de ses éléments d'ornementation. Dans la mesure du possible, lorsqu'elles sont altérées, ces dispositions seront restaurées ou, pour celles qui sont irrécupérables, restituées à l'identique.
LEp70		9 Place de la République	
LEp71		11 Place de la République	
LEp72		13 Place de la République	
LEp73		19 Place de la République	
LEp74		21 Place de la République	
LEp75		23 Place de la République	
LEp76		25 Place de la République	
LEp77		27 Place de la République	
LEp78		12 Place de la République	
LEp79		1 Plan des Barrys	Les modifications de volume (extension, élévation), d'ordonnancement du bâti ou de l'aspect extérieur sont interdites, à moins qu'elles ne concourent à restaurer les dispositions d'origine, caractéristiques du style architectural de l'édifice.
LEp80		3 Plan des Barrys	
LEp81		6 Plan des Barrys	
LEp82		2 impasse Madrilène	
LEp83		3 rue de l'Abreuvoir	
LEp84		1 rue du Gazian	
LEp85		Rue de la Croix	
LEp86		11 Rue de la Croix	
LEp87		13 Rue de la Croix	
LEp88		17 Rue de la Croix	
LEp89		19 Rue de la Croix	
LEp90		21 Rue de la Croix	
LEp91		3 Avenue de la Mosson	
LEp92		7 Avenue de la Mosson	
LEp93		11 Avenue de la Mosson	
LEp94		13 Avenue de la Mosson	
LEp95		15ter Avenue de la Mosson	
LEp96		17 Avenue de la Mosson	
LEp97		19 Avenue de la Mosson	
LEp98		23 Avenue de la Mosson	
LEp99		25 Avenue de la Mosson	
LEp100		27 Avenue de la Mosson	
LEp101		29 Avenue de la Mosson	
LEp102		33 Avenue de la Mosson	
LEp103		1 Avenue des Serres	
LEp104		2b Avenue des Serres	
LEp105		3 Avenue des Serres	





Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp106		10 Avenue des Serres	
LEp107		12 Avenue des Serres	
LEp108		Avenue des Serres	
LEp109		2 Avenue du Château	
LEp110		2b Avenue du Château	
LEp111		4 Avenue du Château	
LEp112		10 Avenue du Château	
LEp113		20 impasse des Marronniers	
LEp114		28 impasse saint Martin	
LEp115		Clôtures vigneronnes	
LEp116	6 Boulevard de la Mairie		
LEp117		4 Avenue des Serres	
LEp118		1 Avenue de la Mosson	
LEp119		9 Avenue de la Mosson	
LEp120		8 Avenue de la Mosson	
LEp121		12 Avenue de la Mosson	
LEp122		14 Avenue de la Mosson	
LEp123		15 rue de la Croix	
LEp124		17 rue de la Croix	
LEp125		20 Avenue de la Mosson	
LEp126		19 Avenue de la Mosson	
LEp127		27 Avenue de la Mosson	
LEp128		9 Place de la République	
LEp129		11 Place de la République	
LEp130		5 impasse de la Dabalade	
LEp131		3 impasse de la Dabalade	
LEp132		7 rue de la Croix	
LEp133		5 rue de la Croix	
LEp134		3 rue de la Croix	
LEp135		Moulin de Tourtourel - Chemin du pont de la fuste	
LEp136		Patrimoine « Vigneron » - petit intérêt	
LEp137	3 Place de la République		
LEp138	5 Place de la République		
LEp139	6 Place de la République		
LEp140	7 Place de la République		
LEp141	15 Place de la République		


Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière	
Lep142		15b Place de la République	<p>volumes, composition et ordonnancement des édifices, détails architecturaux, matériaux, éléments d'ornementation, ....).</p> <p>Tout projet devra impérativement conserver les dispositions existantes caractéristiques du style architectural de l'édifice bâti. Il s'agit autant de la volumétrie, de la composition et de l'ordonnancement de l'édifice, de son contexte paysager (placette, écran végétal, etc.), de ses matériaux et colorations, que de ses éléments d'ornementation.</p> <p>Dans la mesure du possible, lorsqu'elles sont altérées, ces dispositions seront restaurées ou, pour celles qui sont irrécupérables, restituées à l'identique.</p>	
Lep143		17 Place de la République		
Lep144		1b Plan de Barrys		
Lep145		5 Plan de Barrys		
Lep146		7 Plan de Barrys		
Lep147		8b Plan de Barrys		
Lep148		8 Plan de Barrys		
Lep149		10 Plan de Barrys		
Lep150		4 rue de la Croix		
Lep151		9 Plan de Barrys		
Lep152		1 rue de la Croix		
Lep153		Impasse de la résistance		
Lep154		1 rue de la Croix		
Lep156		rue de la Croix		
Lep157		9 rue de la Croix		
Lep159		7 avenue de la Mosson		
Lep160		15 avenue de la Mosson		
Lep161		1 boulevard de la Mairie		
Lep162		5 boulevard de la Mairie		
Lep163		8 boulevard de la Mairie		
Lep164		7 boulevard de la Mairie		
Lep165		6 avenue du Château		
Lep166		6 avenue du Château		
Lep167		18 impasse des Marronniers		
Lep168		16 impasse des Marronniers		
Lep155		5 impasse Madrilène		Présence d'une fenêtre à meneaux en pignon à préserver
Lep158		26 avenue de la Mosson		Bâti dont le pignon fait face en entrant dans le village ; au vue de cet emplacement stratégique dans la scénographie urbaine de Lavérune, ce pignon mérite d'être redessiné en cohérence avec le style « vigneron ».
Lep169		Patrimoine « Moyen-Age & Renaissance » - petit intérêt		17 boulevard de la Mairie
Lep170	10 rue médiévale			
Lep171	8 rue médiévale			
Lep172	4 rue des Seigneurs			
Lep173	4 rue neuve			
Lep174	2 Plan du Puits			
Lep175	1 impasse du Touat			
Lep176	2 impasse du Touat			
Lep177	1 Plan du Puits			
Lep178	3 Plan du Puits			

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LEp179		<i>1 rue ancienne</i>	<p>Tout projet devra impérativement conserver les dispositions existantes caractéristiques du style architectural de l'édifice bâti. Il s'agit autant de la volumétrie, de la composition et de l'ordonnement de l'édifice, de son contexte paysager (placette, écriin végétal, etc.), de ses matériaux et colorations, que de ses éléments d'ornementation.</p> <p>Dans la mesure du possible, lorsqu'elles sont altérées, ces dispositions seront restaurées ou, pour celles qui sont irrécupérables, restituées à l'identique.</p>
LEp180		<i>3 rue ancienne</i>	
LEp181		<i>4 rue ancienne</i>	
LEp182		<i>6 rue ancienne</i>	
LEp183		<i>8 rue ancienne</i>	
LEp184		<i>4 rue de l'Eglise</i>	
LEp185		<i>6 rue de l'Eglise</i>	
LEp186		<i>7 rue médiévale</i>	
LEp187		<i>3b rue médiévale</i>	
LEp188		<i>3 rue médiévale</i>	
LEp189		<i>3 rue médiévale</i>	
LEp190		<i>1 rue médiévale</i>	
LEp191		<i>2 rue de la Traversette</i>	
LEp192		<i>3 rue de la Traversette</i>	
LEp193		<i>1 rue de la Traversette</i>	
LEp194		<i>2 rue de la Mouta</i>	
LEp195		<i>5 rue de la Traversette</i>	
LEp196		<i>2 impasse de la résistance</i>	
LEp197		<i>3 impasse de la résistance</i>	
LEp198		<i>impasse de la résistance</i>	
LEp199		<i>4 impasse de la Dabalade</i>	
LEp200		<i>Rue de l'Abreuvoir</i>	
LEp201		<i>1 Rue de l'Abreuvoir</i>	
LEp202		<i>2 rue du Gazian</i>	

PROJET



# LE CRES

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
LSp1	Eglise Saint Martin	 <p><i>1 Pl. de l'Eglise (LSp1)</i></p>	L'église du XI <sup>ème</sup> siècle et son presbytère sont aujourd'hui entièrement restaurés. Une borne militaire de l'ancienne voie romaine « Via Domitia » est incrustée dans la façade principale de l'église.
LSp2	Mairie	 <p><i>Place Julien Quet (LSp2)</i></p>	La mairie est une maison de maître de la seconde moitié du XIX <sup>ème</sup> siècle et l'ancienne école du village.
LSp3	Château Castrum	 <p><i>5 rue des artisans (LSp3)</i></p>	A proximité de l'église et à l'angle de la voie Domitienne, ce site s'apparente à un Castrum du style place forte tenue par le représentant de l'autorité publique. Au cœur du vieux village, il reste de nombreux vestiges donc une tour disposant d'un escalier d'époque.
LSp4 LSp5	Mas agricoles du Salaison	 <p><i>Mas du Salaison, 1441 D613 (LSp4)</i></p>	Domaines agricoles les plus anciens sur la commune. Ils se caractérisent par une maison d'habitation et une ou plusieurs dépendances (étables, granges, bergeries etc). Construit généralement en pierre avec des toits en tuiles. Le bâti est entouré de jardins, vergers et terres agricoles.

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
		 <p data-bbox="488 577 841 645"><i>N, Mas du Pont, 1215 Chem. Du Mas du Pont (LSp5)</i></p>	





PROJET

# MONTAUD


Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>MOp1</p> <p>MOp2</p> <p>MOp3</p> <p>MOp4</p> <p>MOp5</p> <p>MOp6</p> <p>MOp7</p> <p>MOp8</p> <p>MOp9</p> <p>MOp10</p> <p>MOp48</p> <p>MOp49</p> <p>MOp50</p> <p>MOp51</p>	<p>Bâtisses traditionnelles</p>	 <p><i>Ancienne Mairie, Pl de l'Eglise (MOp1)</i></p>  <p><i>Eglise Notre-Dame de la Nativité, Pl de l'Eglise (MOp2)</i></p>	<p>Prescription :</p> <p>L'intégrité et la volumétrie du bâti doivent être préservés.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur les façades donnant sur les voies ou espaces publics : respect des proportions et ordonnancement des ouvertures, encadrements, matériaux, couleurs ; maintien des balcons et autres éléments de décors. Les éléments en pierre seront préservés, entretenus et remis en état si nécessaire.</p>
<p>MOp41</p> <p>MOp42</p> <p>MOp43</p> <p>MOp45</p> <p>MOp46</p> <p>MOp47</p>	<p>Mazets en pierre</p>	 <p><i>Mazet, Chem. Du Bois (MOp41)</i></p>	<p>Mazets en pierre de taille. Les toits peuvent être composés de différents éléments (tuiles, pierres...).</p>



Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>MOp11 MOp12 MOp13 MOp42</p>	<p>Porches en pierre</p>	<p>Porche, Pl de l'Eglise (MOp11)</p>  <p>Porche, 24 rue des Mazes (MOp13)</p> 	<p><b>Prescription :</b> L'ouverture des passages doit être maintenue dans sa totalité : d'un bord à l'autre des constructions attenantes et la totalité de la voute doit être apparente. Toutes les pierres doivent être maintenues, non enduites et simplement jointées en creux ou sans joint. Si besoin elles sont remplacées avec une pierre de qualité et de teinte équivalente. Les éléments rajoutés doivent être supprimés (canalisation, rajout béton...).</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
MOp14 MOp15 MOp16 MOp17 MOp18 MOp19 MOp20 MOp21 MOp22 MOp23 MOp24 MOp25 MOp26	<b>Croix et calvaires en pierre et acier</b>	 <p><i>Croix de chemin, 1 Rue de la Clapisse (MOp14)</i></p>  <p><i>Croix de chemin, Route de Saint Bauzille (MOp25)</i></p>	<p>Croix et calvaire en pierre /métallique sur socle ou incrusté en façade. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p> <p><b>Prescription :</b> Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les croix, mais aussi leur socle ;</li> <li>- Les puits (partie en pierre) mais aussi les éléments de ferronnerie ;</li> <li>- Les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent.</li> </ul>
MOp27 MOp28 MOp29 MOp30 MOp31 MOp32 MOp33 MOp34 MOp35 MOp52 MOp53 MOp54 MOp55 MOp56 MOp57 MOp58	<b>Puits en pierre et acier</b>	 <p><i>Rue des Prés (MOp55)</i></p>  <p><i>Puits Rigal (MOp56)</i></p>	<p>Puits en pierre ronds ou carrés. Il peut être orné d'une armature métallique. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p> <p><b>Prescription :</b> Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les croix, mais aussi leur socle ;</li> <li>- Les puits (partie en pierre) mais aussi les éléments de ferronnerie ;</li> </ul> <p>Les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent.</p>

Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>MOp59 MOp60 MOp61</p>			
<p>MOp36 MOp37</p>	<p>Fontaines</p>	 <p><i>Fontaines, 35 rue Gaston Baissette (MOp36)</i></p>	<p>Fontaines caractérisées par des éléments de ferronnerie. Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les croix, mais aussi leur socle ;</li> <li>- Les puits (partie en pierre) mais aussi les éléments de ferronnerie ;</li> </ul> <p>Les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent.</p>
<p>MOp38</p>	<p>Monument aux morts</p>	 <p><i>Monument aux morts, Pl. de l'Eglise (MOp38)</i></p>	<p>Monument aux morts en pierre taillée. Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les croix, mais aussi leur socle ;</li> <li>- Les puits (partie en pierre) mais aussi les éléments de ferronnerie ;</li> <li>- Les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent.</li> </ul>
<p>MOp39</p>	<p>Mausolée en pierre</p>	 <p><i>Mausolée en pierre, 27 rue des Chênes (MOp39)</i></p>	<p>Mausolée en pierre. Doivent être préservés tous les éléments constituant ces éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les croix, mais aussi leur socle ;</li> <li>- Les puits (partie en pierre) mais aussi les éléments de ferronnerie ;</li> <li>- Les éléments en pierre des mazets, mais aussi la toiture et les éléments de menuiserie lorsqu'ils existent.</li> </ul>


Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
MOp40	Borne Michelin	 <p data-bbox="483 719 798 779">Borne Michelin, 3 Chem. Des Caounelle (MOp40)</p>	Borne de direction Michelin en pierre.

PROJET

PROJET





# MONTPELLIER

## ENSEMBLES URBAINS





TISSUS URBAINS HOMOGENES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP1	Cité Mion	 <p>Entre le boulevard Rabelais, l'avenue de Palavas, les rues des marronniers et le boulevard de la Perruque.</p>	<p>En 1900 les héritiers Mion, constituent la Société civile des terrains de Farges en vue de lotir les terrains situés autour du mas de Farges dont ils se trouvent propriétaires. Un premier projet de lotissement est déposé en 1924. Retardé par de nombreux problèmes juridiques liés notamment au tracé et à la gestion des nouvelles voies le projet n'est approuvé par le Préfet qu'en 1937. Les premières villas y sont construites dans les années 1940. Elles reprennent les codes de l'architecture régionaliste (moellons de pierres, tuiles canal, génoises, pergolas...) et du style « paquebot » (façades lisses, lignes courbes et grandes ouvertures horizontales ou rondes). Quelques-unes d'entre elles sont dues à l'architecte Marcel BERNARD, dans un style qui lui est propre.</p>










TISSUS URBAINS HOMOGENES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP2	Boulevard Berthelot	 <p>Entre le boulevard Berthelot, l'avenue de Maurin et l'avenue de la Liberté</p>	<p>Le Boulevard Berthelot constitue à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle un boulevard de ceinture planté d'arbres d'alignement, parallèle à la nouvelle voie ferrée située en contrebas. Sa situation dominante sur les espaces environnant (40 m NGF) ainsi que les parcs et jardins présents sur ce site (dont la propriété Gide Bizeray qui deviendra par la suite la faculté de théologie protestante), favoriseront l'implantation à la toute fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle de riches maisons bourgeoises (manoirs et maisons de maîtres).</p>
MRP3	Antigone	 <p>Entre le Boulevard d'Antigone et l'avenue S. Champlain</p> 	<p>Quartier conçu dans les années 1980 par l'architecte Ricardo Bofill.</p> <p>Les immeubles en béton clair sont inspirés par l'architecture de la Grèce antique selon un plan de composition suivant un axe d'environ 900 m allant du centre commercial du Polygone au rives du Lez (hôtel de Région), faisant écho à l'Est à celui qui a structuré la ville à l'Ouest avec l'Aqueduc des Arceaux, la Promenade du Peyrou et la rue Foch. Ce quartier offre une large part à l'espace public et aux espaces verts (places, placettes, allées arborées...).</p> <p>Architecte : Ricardo Bofill et le Taler de Architectura</p> <p>Les bâtiments situés autour de la place du Nombre-d'Or et de la place du Millénaire jusqu'à la rue Léon Blum ont été labellisés « Architecture contemporaine remarquable » en 2019.</p>




SEQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP4	Avenue Lepic	  <p>Entre le n°4 et le n°34 côté pair et entre le n°3 et le n°25 côté impair</p>	<p>Étroitement liée à l'aménagement du quartier Lepic et de la caserne d'Artillerie, cette séquence urbaine bordée de part et d'autre d'allée de platanes est ponctuée par divers pavillons édifiés entre 1920 et 1950 comme les Villas « Amat » (de l'architecte Marcel Gallix), « Les Lotus » (n°3) ou encore « Les Myrtes » (n°5).</p> <p>Perspective depuis la place du 8 mai 1945 vers l'entrée de l'ancienne école d'application d'infanterie (EAI).</p>
MRP5	Route de Mende	  <p>De 510 à 552 Route de Mende</p>	<p>Ensemble de 6 maisons mitoyennes en R+1 construites à la fin des années 1890 et implantées en milieu parcelle. La composition de leurs façades sur rue suit un modèle unique à savoir : 3 travées régulières. Au rez-de-chaussée on trouve une fenêtre de part et d'autre de la porte d'entrée centrale, au R+1 seules les travées latérales sont percées de fenêtres, la travée centrale est décorée d'un cartouche en sgraffite différent pour chaque façade. A l'arrière seule les travées latérales sont percées vers le jardin.</p> <p>Les façades sont revêtues d'un enduit tyrolien. Repère visuel important dans le quartier.</p>



SEQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP6	Rives du Lez	 <p>820 Avenue de Saint Maur</p>  <p>508 et 528 rue de la pépinière</p>	<p>Cet ensemble constitué par la Réserve Rimbaud (restaurant) et les deux maisons du XIX<sup>e</sup> (villa « Aigue verte » au n° 528 et « Beauséjour » au n° 508) s'insère entre l'avenue et les méandres du Lez.</p> <p>Cette séquence urbaine non dénaturée, homogène, nous permet d'entrevoir l'ambiance des berges du Lez au début du XX<sup>e</sup> siècle avec ses boisements, ses guinguettes et ses maisons bourgeoises.</p> <p>Les deux autres guinguettes du bord du Lez de cette époque (Tabarka et Montplaisir) ont été englouties par les crues du Lez lors des crues de 1907 et 1933, laissant la Réserve Rimbaud comme seul vestige du passé.</p>
MRP7		  <p>2,4 et 6 Rue Paladilhe / 2 rue Doria</p>	<p>Façade urbaine face à l'aqueduc des Arceaux constituée de 3 beaux immeubles édifiés entre 1900 et 1902. L'immeuble édifié à l'angle de la rue Paradilhe et la rue Doria épouse parfaitement la pente naturelle du terrain et assure la transition entre du R+2 côté Arceaux et R+3 côté rue Doria.</p> <p>Riche modénature de façades (décors sculptés, garde-corps, couronnement ...), traitement du pan coupé.</p>



SEQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP8	Avenue Chancel	 <p>Entre le n° 1 et le n° 27 côté impair et le n° 2 et le n° 8 côté pair</p>	<p>Maisons XIXe en R+1 + combles sous mansarde à brisis d'ardoise. Maisons en pierre de taille. En retrait de la rue, murs bahuts et grilles.</p> <p>Aux n°23 et 27 : maisons de l'architecte Léopold Carlier.</p>
MRP9	Boulevard des Arceaux/ avenue de l'École d'Agriculture Gabriel Buchet	 <p>Entre le n°2 et le n°54 du boulevard des Arceaux et entre le n°2 et le n°34 de l'avenue de l'École d'Agriculture Gabriel Buchet</p>	<p>La séquence du boulevard des Arceaux qui fait front à l'aqueduc Saint Clément est constituée de belles maisons bourgeoises de la fin du XIX° édifiées en R+1 surélevé + combles sous mansarde à brisis d'ardoise. Maisons en pierre de taille accolées suivant le même alignement, nombreux décors sculptés. En retrait de l'alignement de la rue, les espaces clos de murs sont plantés.</p> <p>Séquence urbaine véhiculant une image forte de la ville à la fin du XIX° siècle.</p> <p>Les maisons et immeubles du début de l'avenue de l'École d'Agriculture Gabriel Buchet, bien que plus modestes, assurent une transition entre le Boulevard des Arceaux et le reste de l'avenue.</p>





SEQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP10	Rue Marcel de Serres	    <p>Entre le n°1 et le n°37 et entre le n° 4 et le n° 34</p>	<p>La rue Marcel de Serres a été tracée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècles. Les immeubles en R+2 et R+3 sont édifiés côté impair et les maisons (en R+1 et R+2) pour la plupart, côté pair. Les constructions de qualité datent de la fin XIX<sup>e</sup> et du début XX<sup>e</sup>.</p> <p>Aux n°4,6, 8 et 10 : quatre maisons édifiées par Louis Durand en 1902 (2 maisons isolées en R+1 et les deux maisons centrales accolées en R+2 dans une parfaite symétrie), enduit à la tyrolienne en façade, encadrement en pierre, clôture en pierre, portails et garde-corps en ferronnerie ouvragés.</p> <p>Au n°14 : ancien institut physiothérapeutique du Dr Pierre Bosc (extension : architecte Léopold Carlier), devenu maison des avocats.</p> <p>Aux n° 28 et 30 : « Villa Mimosa », maisons attribuée à l'architecte Edmond Leenhardt (frise, débord de toiture, chaînage d'angle, clôture...)</p> <p>Aux n°32 et 34 : « Villa Argentine » attribuée à l'architecte Edmond Leenhardt</p>
MRP11	Avenue d'Assas	 <p>Du 2 au 74 côté pair et du 1 au 71 côté impair.</p>	<p>Avenue plantée de platanes percée au début du XX<sup>e</sup> siècle, très urbaine avant le n°15 (immeubles édifiés en ordre continu) elle a ensuite un caractère plus résidentiel et très arboré.</p> <p>Les maisons édifiées de part et d'autres datent du début XX<sup>e</sup> jusqu' aux années 60 (au bout de l'avenue vers l'école d'agriculture). Entourées de jardins, ces maisons de taille très variables, possèdent encore pour la plupart de nombreux décors typiques de leur époque de construction, elles participent à la qualité de cette séquence urbaine.</p> <p>Au n° 18 : « Villa Fleur de Mai » attribuée à l'architecte Edmond Leenhardt</p> <p>Au n° 26 et 28 : « Villa Jeanne et Emile », maisons accolées attribuées à l'architecte Edmond Leenhardt</p>

SEQUENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
		 	<p>Au 38 : « Villa des Girolles » attribuée à l'architecte Edmond Leenhardt. Maison surélevée dans les années 60. Clôture et pilastres sculptés type art nouveau de part et d'autres du portillon particulièrement remarquable.</p> <p>Au n° 53 : Maison attribuée à l'architecte Edmond Leenhardt.</p>
MRP12		 <p>33 à 41 Rue du Faubourg Saint-Jaumes</p>	<p>Maisons XIXe en R+1 + combles sous mansarde à brisis d'ardoise.</p> <p>Maisons en pierre de taille.</p> <p>En retrait de la rue, murs bahuts et grilles.</p>

**ELEMENTS BÂTIS REMARQUABLES**











CHATEAUX ET MAISONS DES CHAMPS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP13	<p><b>Mas de Comolet</b></p> <p>-</p> <p><b>Autres noms :</b> <b>Mas Farel,</b> <b>Fabre</b></p>	 <p>Rue du Mas du Limousin</p>	<p>Domaine viticole du XVIIIe siècle (1716), toujours en activité, successivement propriété de la famille Fabre puis de la famille Farel, après le mariage de François Farel, important manufacturier de coton, avec Marguerite Fabre en 1738.</p> <p>L'entrée du domaine est marquée par une longue allée de platane d'environ 200m. Au Sud de l'allée, à son extrémité Ouest, se trouve une imbrication de bâtiments agricoles (chais et dépendances) qui s'articulent en U autour d'une cour ouverte au Sud sur un jardin avec une noria. De composition assez modeste, on y retrouve les éléments caractéristiques de cette typologie (encadrements en pierre, tuiles canal, génoises). L'allée se termine par un portail monumental qui ouvre sur la cour du bâtiment d'habitation et de ses dépendances (au Nord), de composition également assez modeste mais ordonnancée. Au Sud de la cour se trouve un jardin très arboré, ceint d'un mur en moellons de pierre.</p>
MRP14	<p><b>Mas de la Méjanelle</b></p> <p>-</p> <p><b>Autres noms :</b> <b>Restinclières,</b> <b>Bauregard</b></p>	 <p>505 et 505 bis rue de la Méjanelle</p>	<p>Avant la Révolution, ce mas était une ferme appartenant aux évêques de Montpellier.</p> <p>La rue de la Méjanelle, bordée d'oliviers, débouche sur le portail d'entrée monumental. Un long bâtiment d'habitation se développe d'Ouest en Est. Il semble avoir été édifié en plusieurs phases au cours du XIXe siècle sur les bases des anciens bâtiments (les soubassements en bloc de grand appareil et la fontaine en coquille en sont probablement les vestiges). Le corps de bâtiment de l'extrémité Ouest, de plan carré à un pan coupé en R+2 est de style éclectique (balustrades, balcons, linteaux ornés, portail, etc.). Son angle Nord-Ouest est flanqué d'une tour ronde crénelée. Il date de la fin du XIXe siècle (1880). Dans son prolongement, un bâtiment probablement un peu plus ancien se développe vers l'Est sur 5 travées régulières. Il est de composition plus sobre mais soignée. Il est prolongé par un bâtiment agricole très modeste et en partie ruiné. Perpendiculairement se développent deux autres ailes : au Nord on trouve une autre dépendance agricole, en partie ruinée se terminant au Nord par un bâtiment sans façade Ouest. Un petit bâtiment perpendiculaire en R+1 vient fermer la cour au Nord. Au Sud se trouve un long bâtiment, probablement le chai. Son pignon Sud est percé d'un grand portail cintré, sa façade Ouest est ouverte de baies cintrées au R+1.</p> <p>Un parc de 4 à 5 hectares borde le domaine dans sa partie nord.</p>




CHATEAUX ET MAISONS DES CHAMPS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP15	<p><b>Château de Bionne</b></p> <p>-</p> <p><b>Autres noms :</b> <b>Mont-Louis</b></p>	 <p>1225 Rue de Bionne</p> 	<p>Château édifié à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, probablement à la demande des Sartre, famille de financiers. De 1685 à 1718 il appartient à Nicolas de Lamoignon de Basville Intendant du Languedoc. Le château passe ensuite entre les mains de riches familles montpelliéraines, notamment les Tissié (banque Tissié-Sarrus) qui en restent propriétaires pendant plus d'un siècle. Le collectionneur d'art Alfred Bruyas et le peintre Frédéric Bazille y séjournent à plusieurs reprises. Ce dernier peint les vignes environnantes en 1868 dans ses <i>Études pour une vendange</i>. En 1919, Pauline Tissié, épouse de l'architecte Edmond Leenhardt hérite du domaine.</p> <p>Le plan obéit au même modèle que celui de Flaugergues avec un escalier intérieur au centre du volume et deux pavillons de part et d'autre du corps du bâtiment. L'ensemble a été remanié au XVIII<sup>e</sup>-XIX<sup>e</sup> siècle, notamment par l'ajout d'une toiture à la Mansart ajourée de lucarnes. Une salle conserve un décor de vie champêtre. Sous la terrasse, une grotte-fontaine est aménagée avec un nymphée du début du XVIII<sup>e</sup> siècle.</p> <p>Adossé à une colline de pins, les jardins se déploient en terrasses. L'allée de platanes, à l'Ouest, est aujourd'hui interrompue par l'avenue Léon Jouhaux.</p>
MRP16	<p><b>Mas de Poutingon</b></p>	 <p>339 Rue du Mas Nouguier</p>	<p>Ensemble édifié à la fin du XVIII<sup>e</sup> ou au début du XIX<sup>e</sup> siècle et remanié en 1960. Autour de la cour centrale s'articulent notamment une orangerie à arcades et un pigeonnier.</p>
MRP17	<p><b>Domaine de Grammont</b></p> <p>-</p> <p><b>Autre nom :</b> <b>Grandmont</b></p>	 <p>2733B Avenue Albert Einstein</p>	<p>A la fin du XII<sup>e</sup> siècle, les moines Grandmontains s'installent sur le domaine qui dépend alors du chapitre cathédral de Maguelone et y font élever une chapelle ainsi que des bâtiments conventuels. Partiellement détruit lors des guerres de religion, le domaine est vendu comme bien national à la Révolution à la suite de quoi l'aile Ouest est reconstruite. Etienne Bouisson, professeur de médecine, achète le domaine en 1867. En 1893, sa veuve, Amélie Bertrand, lègue l'ensemble à la faculté de médecine qui fonde y l'institut Bouisson-Bertrand. Selon les termes de son legs, une chapelle, de style néogothique, est construite entre 1895 et 1897, à l'emplacement de l'ancienne, par l'architecte</p>

CHATEAUX ET MAISONS DES CHAMPS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
			diocésain Pierre Arribat. La réalisation des sculptures est confiée à Auguste Baussan, celle des vitraux à Charles Champigneulle.
MRP18	Château Bon - <i>Autre nom : Fontcolombe</i>	 <p>1387, 1417, 1427, rue du pont de Lavérune</p>	<p>Ce château est construit à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle sur les plans de D'Aviler pour Philippe de Bon, président de la cour des comptes, des aides et des finances de Montpellier. Totalement remanié entre 1858 et 1862 dans un style néo-Louis XIII, deux courtes ailes sont alors rajoutées au corps de bâtiment principal.</p> <p>Côté entrée : portail à la flamande avec aménagement en demi-lune au-devant (circulation des carrosses) et communs.</p> <p>Côté jardin : terrasse sous laquelle se trouvent une salle de fraîcheur et une orangerie, accessibles par un escalier à montées convergentes. Parc : parc en fer à cheval modifié au XIX<sup>e</sup> siècle dans un goût romantique et allée de platanes.</p>
MRP19	Château d'Alco	 <p>2031 avenue des moulins</p>	<p>Château construit dans les années 1730 pour Etienne-Samuel Bonnier, trésorier des Etats de Languedoc, l'aménagement des jardins serait postérieur. L'accès à l'entrée principale s'effectue par un large perron, encadré par deux lions de pierre. L'avant-corps central de l'édifice principal est traité en frontispice et surmonté d'un fronton en cintre surbaissé dans lequel figure une déesse. Le jardin se découpe en trois plans, chacun desservi par des rampes à double volée. Il a conservé une partie de sa statuaire.</p>
MRP20	Château de la Paillade - <i>Autre nom : Domaine Baroncelli</i>	 <p>155 rue de Bologne</p>	<p>Le château est mentionné comme tel au XVIII<sup>e</sup> siècle. Au siècle suivant, le domaine passe à la famille Baroncelli. Le domaine conserve un château, remodelé au XIX<sup>e</sup> siècle, et des communs. Le parterre du château comporte une monumentale pièce d'eau curviligne, sans doute du XVIII<sup>e</sup> siècle. L'aménagement du parc à l'anglaise a été accompli au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle. L'ancienne pinède, aujourd'hui séparée du parc, s'étend vers le nord. Une porte monumentale, provenant de la caserne édifée par D'Aviler et rasée en 1971, a été remontée à l'entrée du mas.</p>
MRP21	Domaine de Rieu Coulon - <i>Autres noms : Domaine de Lunaret, Mas Canton</i>	 <p>2420 Avenue de Toulouse</p>	<p>Une métairie est mentionnée dès 1768. Le corps de logis central paraît avoir été édifié au XVIII<sup>e</sup> siècle. Deux ailes en retour d'équerre ont été ajoutées plus tardivement. Au XIX<sup>e</sup> siècle, une chapelle et des bâtiments viticoles sont érigés à l'est. Le parc paysager à l'anglaise est dans doute un aménagement de cette époque. Il conserve une serre, des bassins à rocailles et de belles essences. Une tour au milieu de pinède serait due à l'agence Carlier.</p>







CHATEAUX ET MAISONS DES CHAMPS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
			
MRP22	<b>Villa Tastavin</b> - <b>Autres noms :</b> <b>Péridier, Le Masson ou Limaçon</b>	 421 avenue de Villeneuve d'Angoulême	Le domaine semble passer entre les mains de Barthélemy Péridier, notaire à Montpellier, au moment de son mariage avec Catherine Le Masson en 1753. Il devient par la suite propriété successivement des familles Péridier et Tastavin-Sabatier avant que la Ville achète le domaine en 1919 pour en faire un parc public puis le bâtiment en 1978 . Corps de bâti de type bastide avec façade principale sur jardin classique avec fontaine au centre. Plan carré, les quatre façades sont identiques. Espace public sans clôture ouvert sur le quartier.
MRP23	<b>Domaine du Grand Puits</b> - <b>Autre nom : Mas Nouguier</b>	 411 rue du Mas Nouguier	Corps de bâtiment greffé à la fin du XVIIIe siècle à une ferme d'apparence plus rustique. Recomposition soignée avec une aile principale à un niveau et deux autres ailes en retour d'équerre. Façades sobres de l'aile centrale animées par une entrée principale avec des encadrements à bossage, desservie par un perron à balustre. A l'intérieur des éléments de décor fragmentaires sont encore en place (gypseries, menuiseries ...). Le parc a conservé une partie de sa composition (allée de pins, noria, vestiges d'un bassin).
MRP24	<b>Château de la Gaillarde</b>	 2 place Pierre Viala	Propriété d'Etienne de Gaillard à la fin du XVIIe siècle, ce domaine comprend une ancienne maison des champs (maison d'habitation dite « Château de la Gaillarde ») dont on reconnaît certaines caractéristiques (avant corps avec une rangée de trois baies et surmonté d'un fronton triangulaire ...).  Il devient le site de l'école nationale d'agriculture à la fin du XIXe siècle (voir fiche EE01)
MRP25	<b>Domaine de Paul</b>	 13 avenue de la Gaillarde	Edifice modeste, mais à la composition soignée, bâti à l'extrême fin du XVIIIe-début du XIXe siècle. Un lotissement a amputé une partie du parc.

CHATEAUX ET MAISONS DES CHAMPS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP26	Maison Despich - <i>Autre nom : Clos Boutonnet</i>	 <p>11 rue du Colonel Marchand</p>	<p>Ancien corps de logis du XVIIIe siècle, très sobre.</p> <p>Des vestiges d'une margelle d'un bassin et l'emplacement de celui situé en face de l'édifice sont encore visibles.</p> <p>Cet édifice est aujourd'hui inclus dans la Cité Universitaire de Boutonnet.</p>
MRP27	Maison Lavanet - <i>Autre nom : Propriété Cazalis</i>	 <p>2 avenue Georges Flahault</p> 	<p>Le bâtiment donnant sur la rue est vraisemblablement du XVIIIe siècle. La noria est toujours en place, de même que certains vases en pierre le long de l'allée centrale. Des pots à fleurs ont été réemployés sur un portail contemporain.</p> <p>Le site a accueilli par la suite le centre régional d'éducation physique supérieure (CREPS : voir fiche EE09).</p>

PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP28	Domaine de Pinville	 <p>111 Rue Léonard de Vinci</p>	<p>Domaine agricole du quatrième quart du XVIIIe siècle. Il se compose d'un corps de logis principal de plan rectangulaire, en R+1, couvert d'une toiture à brisis et terrasson avec lucarnes ouvragées et flanqué de deux pavillons. La façade principale donne sur des jardins en terrasse à l'Ouest et comporte un escalier en perron central. Des bâtiments en R+1, à l'origine probablement des dépendances agricoles (aujourd'hui un ensemble architectural hétéroclite), forment autour de lui une cour fermée, avec un front bâti à l'alignement de la rue côté Est. Au Nord, une petite dépendance XIXe siècle sur la rue, construite en appareillage mixte (pierre enduite/brique apparente), est accolée dans l'angle d'une tour, de mise en œuvre identique, de plan octogonal et de style néo-médiéval, à parapet crénelé et mâchicoulis. Au bout de la parcelle (angle avec l'avenue Albert Einstein) se trouve un ancien chai avec portail monumental portant le monogramme FG.</p>
		 <p>721 Avenue Albert Einstein</p>	
MRP29	Lou Paradou	 <p>565 Rue des quatre seigneurs</p>	<p>Maison de 1929 en béton armé et pierres reprenant un vocabulaire classique (encadrements, bandeaux, corniches, clés, corbeaux, balustrades etc.) dans un style moderniste. Façade avant à 3 travées en R+2 avec avant-corps central à 3 pans, façade arrière en R+1 avec loggia en RDC supportant une terrasse. Mur de clôture en béton et parement en moellons de pierre doublé de cyprès. Portail monumental et portillons surmontés chacun d'un arc en plein cintre en béton avec un rang de tuiles rondes. Inscription « Lou Paradou » sur l'arc du portillon et les pilastres du portail monumental.</p>

PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP30	<p><b>Villa Sainte Christine</b></p> <p><i>Autre nom : Le Curat Propriété de Baichis</i></p>	 <p>334 Rue Pioch Boutonnet</p>	<p>Domaine remontant probablement au XVIIIe siècle. Il porte le nom de « Curat » sur le cadastre napoléonien puis de « propriété du Baichis » sur les plans du début du XXe siècle. Le domaine devient ensuite le siège de la Station internationale de géobotanique méditerranéenne et alpine (société savante créée à Montpellier dans les années 1930). La villa a été cédée à l'Institut du Christ Roi Souverain Prêtre (société de vie apostolique fondée dans les années 1990).</p> <p>La propriété devait être ceinte par un vaste mur de clôture, dont il subsiste un tronçon sur la rue du Curat ; des dépendances de type agricoles y sont accolées. Un portail monumental sur la rue du Pioch Boutonnet ouvre sur les jardins et sur une allée axée à la façade principale de la maison, avec escalier en perron et terrasse. De plan massé en R+1, la villa présente en travée centrale un avant-corps avec porte d'entrée à imposte rayonnante, garde-corps en fer-forgé ouvragé à l'étage et une tourelle semi-hors œuvre couverte en pavillon. Une extension au Nord-Ouest a été vraisemblablement construite entre les années 1930-1950. Au Sud-Est des bâtiments secondaires font face à des jardins à la française. A l'Est se trouve une série de dépendances et au Nord-Est un vaste espace arboré avec bassin, figurant sur les plans du début du XXe siècle comme des jardins composés. A l'intérieur, des habillages lambrissés et des cheminées participent au caractère patrimonial de la villa.</p>
MRP31	Maison	 <p>23 rue de l'imprimerie</p>	<p>Maison traditionnelle de la moitié du XIXe siècle (1847), lieu-dit Gallot. Bâti agricole au centre d'une parcelle avec environnement proche densément arboré.</p>
MRP32	Maison	 <p>1500 Avenue Villeneuve d'Angoulême</p>	<p>Maison datée de 1900 implantée au centre de la parcelle, en grande partie rénovée au XXIe siècle, environnement proche arboré. Peu visible depuis le domaine public.</p>






PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP33	Villeneuve « Foyer Beaurevoir »	 1294 Avenue de Villeneuve d'Angoulême  	<p>Bâtisse du XIXème, aujourd'hui accostée d'extensions XXème dont une partie a été reconstruite ces dernières années. Ensemble remanié, rendant la lecture des dispositions d'origine difficile. Un corps de bâti Sud présente des chaînes d'angle, une façade Sud avec encadrements de baie en pierre de taille apparente et clé de linteau sculpté, balcons sur consoles sculptées et garde-corps en fer-forgé ouvragé, bandeau et corniche sculptée partiellement conservée ; le pignon, à l'alignement sur le domaine public côté ligne de tramway, présente en partie haute un décor peint à motifs en losanges sur l'enduit. Les jardins qui se trouvent au Sud-Ouest semblent avoir conservé un bassin. Une aile Ouest à cette bâtisse se prolonge au Nord d'une tourelle de plan carré, surmontée d'un toit en pavillon couvert d'ardoises. Dans l'alignement au Nord, deux corps de bâtiments se succèdent et pourraient correspondre à l'emprise d'anciennes dépendances. A l'Est, une série d'extensions est venue fermer la bâtisse et créer une étroite cour intérieure.</p>
MRP34	Maison	 4004 Boulevard Paul Valéry	<p>Maison de 1875 implantée au centre de la parcelle, environnement arboré, plan rectangulaire avec travée centrale plus haute. Petit jardin classique aménagé au nord côté rue, clôture en pierre.</p>
MRP35	Domaine de Bagatelle - <i>Autre nom : métairie Tourres</i>	 205 Rue de Cheng Du	<p>Ancien domaine viticole de la fin du XIXème siècle qui se constituait d'une métairie, comprenant le corps de logis, le chai et la maison du jardinier. Une petite orangerie de plan carré à deux côtés biseautés est contiguë au bâtiment principal par un angle (construite entre 1925 et 1950 ?). La façade principale du corps de logis, de composition néo-classique (ordonnancement, bossage, baies à frontons alternés et guirlandes de feuilles...), s'ouvrait sur un vaste jardin de style romantique qui comprenait notamment une cascade de rocaille et un bassin orné d'une passerelle (aujourd'hui disparue). Ce bâtiment principal est surmonté d'un attique à balustrades. Quelques éléments intérieurs sont notables (mosaïque au sol, portes intérieures à panneaux et platebandes, petit escalier en pierre à lisse basse moulurée). Le domaine est acquis par la ville de Montpellier en 1984.</p>





PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP36	Mas de la Boule - <i>Autre nom : Domaine de Lussac</i>	 59 Rue Henri Lagatu	Ancien domaine viticole remontant au XVIII <sup>e</sup> siècle, il semble avoir porté le nom de « Métairie Broock », « Mas de Lussac » ou encore « Mas de la Boule ». Le plan est en U formant cour, avec portail dans l'axe central de la façade principale, qui présente un large perron à double rampe. La façade arrière donnait sur les jardins au Sud-Ouest. Le corps principal se compose d'une partie centrale couverte à deux pans, flanquée de deux pavillons latéraux couverts à quatre pans. Des extensions et/ou dépendances sont créées côté Nord et Est probablement dans le premier quart du XX <sup>e</sup> siècle. Le site semble fortement remanié (notamment les toitures dans les années 1970-80), mais sa composition d'origine est encore lisible et caractéristique de la maison de plaisance du XVIII <sup>e</sup> siècle.
MRP37	Trifontaine	 4063 Boulevard Paul Valéry	Ensemble agricole rassemblant différents corps de bâti (du XVIII <sup>e</sup> et XIX <sup>e</sup> siècle). Peu visible depuis le domaine public, une tourelle émerge laissant deviner la qualité de la toiture en tuile vernissée. Ouvert sur un vaste parc arboré.
MRP38	Jaumes - <i>Autre nom : Mas du Vigan</i>	 1422 Rue des hibiscus	Ancien domaine agricole du début du XIX <sup>e</sup> siècle, nommé « Jaumes » puis « Mas du Vigan » à partir du XX <sup>e</sup> siècle. Le corps de bâti principal, couvert à quatre pans, est implanté au centre de la parcelle au bout d'une allée centrale plantée de platanes (domaine public). Sa façade principale est orientée sur les jardins au Sud et présente une grande terrasse à balustrades. Il est flanqué aux angles Ouest de deux corps de bâti secondaires (probablement dépendances agricoles) couvert à deux pans, formant ainsi une cour au Nord-Ouest. Premier niveau sur jardin avec grande terrasse et balustrades. Façade nord-ouest sur courée.
MRP39	La Rousselière	 1 route de Lavérune	Ancien domaine agricole édifié en 1872. Bâtiment rectangulaire de composition symétrique à trois travées avec éléments de décor en pierre. A l'arrière le parc conserve un petit jardin à la française. Jusque dans les années 1970, une allée d'arbre était tracée dans l'axe de la maison, de la rue du Faubourg Figuerolles jusqu'à la rue de la Fontaine Saint-Berthomieu. Le parc est aujourd'hui très boisé. Portail monumental sur la rue du Faubourg dont les piliers sont surmontés de vase à l'antique.




PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP40	Mas Ramadier	 <p>135 Allée Donatello</p>	<p>Ancien domaine agricole de 1713 remanié au XIX<sup>e</sup> siècle et agrandi par la suite.</p> <p>De composition modeste mais ordonnancée. Les encadrements des baies sont en pierre.</p>
MRP41	Domaine de la Grande Lironde	 <p>870 Avenue Albert Einstein</p>	<p>Ancien domaine viticole du XVIII<sup>e</sup> siècle construit au bord de la Lironde. On y trouve un bâtiment d'habitation de 1895 en R+2 de plan presque carré. Ses façades sont modestes mais ordonnancées en 3 travées. Les encadrements des baies sont en pierre. Dans son prolongement, parallèle à l'avenue se trouve une dépendance agricole en rez-de-chaussée. La dépendance en R+1 située le long de l'avenue est plus récente (1905). L'entrée est marquée par un portail monumental inscrit dans un mur de clôture en moellons de pierre et s'ouvrant sur une courte allée de platanes.</p>
MRP42	Domaine de l'Hermitage	 <p>68 A 88 Chemin de l'hermitage</p>	<p>Le domaine de l'Hermitage remonte au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle (1760), et comprenait probablement à l'origine un unique corps de bâti rectangulaire (figuré sur un plan de 1766 ; aujourd'hui disparu ? pas de superposition) ; sa proximité et le tracé des chemins avec le château de la Piscine, laissent supposer que l'Hermitage a pu être une ancienne métairie/ferme rattachée à celui-ci.</p> <p>Les bâtiments actuels forment une cour fermée et sont représentés sur les plans anciens à partir de la moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (plan de 1854).</p> <p>Aujourd'hui un ensemble de bâtiments modestes remontant probablement de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle au début du XX<sup>e</sup> siècle (présentant des chaînes d'angle apparentes, des encadrements en pierres de taille ou encore des ornements de tuiles de rive...), forment une cour fermée. Les anciens jardins se trouvent au Sud-Est et sont encore ceints d'un mur de clôture en moellons de pierre plus ou moins bien conservé (présence d'une ancienne porte piétonne à encadrement en pierre de taille sur le tronçon Est). L'angle Sud-Est de ce clos est arrondi et comporte un ancien puits, évoquant une noria.</p>







PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP43	Mas de Rouel	 <p>13 rue des Bleuets</p>	<p>Propriété acquise par le professeur Paul Lamarque en 1952. Fondateur de l'école montpelliéraine de cancérologie, Paul Lamarque est membre de l'Académie des sciences et lettres de Montpellier (1936-1970) et l'animateur de la Société de Radiologie du Littoral méditerranéen. En 1952, Il accueille dans son mas Hélène de Savoie, reine d'Italie en exil. Les armes de la Maison de Savoie sont toujours gravées sur la cheminée monumentale du grand salon que surplombe une galerie.</p> <p>Un portail monumental se trouve à l'Ouest.</p>
MRP44	Domaine du Parc - Mas Prunet	 <p>235 Rue du Mas de Prunet</p>	<p>En 1815, le site est repéré sur le cadastre napoléonien comme une métairie, composée de trois corps de bâtiments formant une cour centrale. La maison actuelle date de 1850. Cet ancien domaine agricole se compose d'une maison d'habitation de plan rectangulaire en R+1, orientée Nord-Est / Sud-Ouest, à façades ordonnancées avec encadrements de baie et chaînes d'angle en pierre apparente, génoises et toit en pavillon. Un large perron à double rampe forme une terrasse sur le parc au Sud-Ouest, de composition axée avec la façade principale. Ce parc est ceint d'un ancien mur de clôture maçonné en petits moellons. Il conserve un ancien bassin et témoigne encore de l'aménagement de jardins à la française. Au Nord-Ouest, d'anciennes dépendances sont conservées, hormis un front bâti sur la rue probablement démoli dans les années 70.</p>
MRP45	Domaine de Malbosc	 <p>340 Rue du Professeur Blayac</p>	<p>Domaine agricole de 1815.</p>






PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP46	Clos Montrocher	 770 Rue de la Roqueturière	Maison de 1800
MRP47	Clos des Graves - <i>Autre nom : Mas Didier</i>	 1404 Route de Mende	Ancien domaine viticole du XVIIIe siècle. Bâtiment d'habitation de 1820, de forme rectangulaire en R+1 avec deux ailes en retour à l'avant (Nord) formant une petite cour d'entrée. Façades très sobres et ordonnancées. Décors intérieurs fin XIXe-début XXe (carreaux de ciment, décors peints et gypseries de styles éclectiques). La façade Sud donnait sur un jardin en fer à cheval prolongé par une allée d'arbres. La voirie du Nord du Campus Paul Valéry conserve la trace de cette disposition. Au Nord du logement se trouve une dépendance de plan rectangulaire en R+1.
MRP48	Moulin de l'Evêque	 78 Avenue du Pirée	Moulin du XVIIIe sur le Lez (avant le dévoiement du fleuve).  Une partie de l'orangerie de l'hôtel particulier des Giral a été remontée à l'Est du moulin en 1989-90.
MRP49	Moulin de Salicate	 140 et 162 Rue du moulin de Salicate	Moulin du XVIIIe sur le Lez.


PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP50	Ferme horticole J.Aymard	 <p>1675 Avenue de Saint-Maur</p>	<p>Ancien siège de la Ferme horticole J. Aymard. Bâtiment de 1900 édifié en forme de L, en R+1 + combles. Façades en moellons de pierre, décors de briques, partie supérieure traitée en enduit décoratif, toiture à croupettes et importants débords. Inscription « FERME HORTICOLE J. AYMARD » lisible sur le pignon Ouest.</p> <p>Horticulteur très reconnu, Jean AYMARD a été président de la Société d'Horticulture et d'Histoire Naturelle de l'Hérault, Directeur des jardins d'essais de l'Office Agricole de l'Hérault et enseignant à l'Ecole Nationale d'Agriculture de Montpellier.</p>
MRP51	Ancien moulin à vent	 <p>19 rue Rémy Belleau</p>	<p>Eolienne métallique juchée sur une tour en moellons de pierre. Il s'agit très probablement d'une ancienne pompe éolienne qui se trouvait à l'origine sur la propriété de la rue de Fontcarrade, avant le détachement de la parcelle lors de la création de la rue Rémy Belleau.</p> <p>Elle se trouve aujourd'hui sur le parking d'une résidence construite à la fin des années 1960.</p>
MRP52	Maison de quartier J.-P. (ancien chai)  Mas Olivier	 <p>7 Place de Tibériade</p>	<p>Ancien chai rattaché au « Mas Olivier ». Occupation du site par un domaine agricole remontant probablement au XVIIIe siècle, ayant porté le nom de « Tournesy » (ou « Tournezie ») et de « Mas Olivier ».</p> <p>Bâtiment de plan rectangulaire en RDC sur la place de Tibériade et en R+1 côté Sud-Est, couvert d'un toit à deux pans ; baies cintrées à encadrements en pierre apparente ; linteau à clé saillante. Petit appentis accolé au Sud-Est.</p> <p>Occupation actuelle par la Maison de quartier Jean-Pierre Caillens, entourée du parc de Tibériade.</p>




PATRIMOINE AGRICOLE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP53	Noria	 327 rue du moulin de Sémalen	Noria métallique (certainement fin XIX <sup>e</sup> début XX <sup>e</sup> ) seul vestige des terres agricoles antérieurement exploitées.
MRP54	Ancienne propriété Causse	 	Ancien domaine agricole datant probablement du XIX <sup>e</sup> me siècle. Si une grande partie des terres ont été lotie à partir des années 1950, il subsiste toutefois le bâtiment principal du domaine, en moellons de pierre ainsi qu'un remarquable puits en pierre appareillée qui fonctionnait vraisemblablement avec une noria. A noter également la présence d'un rigole d'irrigation sur le muret qui borde la propriété au Nord.
MRP55	Clos de Rouville	 3 impasse des Artémises	Maison de 1820 entourée d'un vaste parc boisé. Doit son nom à Paul de Rouville (1823-1907) alors professeur de géologie à la faculté de sciences de Montpellier où il enseigna à partir de 1864 et en fut doyen entre 1879 et 1891.





IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP56	Villa Saint-Jean	 <p>13 Rue de l'imprimerie</p>	Villa de 1913 style balnéaire implantée en léger retrait du domaine public. Composition symétrique en 3 travées avec pignon sur la travée d'entrée. Rez-de-chaussée surélevé avec accès par un perron double. Frise en sgraffite à motif végétal en tête de façade et lambrequin de rive en bois. Clôture composée d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie et d'un portillon. Détails avec frise bois et ferronnerie.
MRP57	Villa des Cent Regards	 <p>996 Rue de la Roqueturière</p>	Edifice éclectique construit entièrement en béton dans les années 1960 par Victor GRAZZI, maçon italien. Rare exemple architectural d'art brut à rapprocher, à une échelle plus modeste, du Palais idéal du facteur CHEVAL.
MRP58	Villa Ribes	 <p>373 Rue de la Marquerose</p>	Maison de 1890 implantée au cœur d'un parc très arboré. Peu visible du domaine public. Implantation de la maison sur la diagonale de la parcelle, dans l'axe du portail situé lui-même sur l'angle de la parcelle offrant ainsi un dégagement de l'accès depuis la rue. Détails de moulures autour des ouvertures. Mur de clôture en pierre marquant fortement la rue, portail ouvragé. Extensions du XXe siècle qui déséquilibrent la composition.
MRP59	Clos Fontbelle	  <p>4 Rue des Etangs</p>	Ancien domaine agricole du milieu du milieu du XIX <sup>e</sup> siècle (Domaine GALLOT). Une partie du bâti agricole semble avoir été conservée et remaniée durant la première moitié du XX <sup>e</sup> siècle. Une imposante villa de de 1889, de style balnéaire en R+1 est implantée dans le prolongement du bâti agricole. Elle présente une composition asymétrique avec pignons et un volume en terrasse couronné par une balustrade. L'accès au rez-de-chaussée surélevé se fait sur un pignon en pan coupé, par un perron abrité par une marquise ouvragée. Les baies donnent sur des balconnets à garde-corps en ferronnerie et sont encadrées par des piédroits harpés et surmontées de platebandes en escalier à clé passante et saillante en pierre. Avant le percement de la rue des Etangs, l'entrée du Clos se faisait par une allée plantée donnant sur la rue des Chasseurs.



IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP60	Villa Dôme Marguerite - <b>Autre nom :</b> <b>Le Castellet</b>	 <p>31 avenue de Castelnaud</p>	<p>En 1908, l'industriel Jean CHEVALLIER fait l'acquisition de cette vaste propriété d'une dizaine d'hectares sur laquelle a été construite la Villa Louise dans les années 1810. Il fait appel à l'architecte Edmond LEENHARDT pour agrémenter le domaine : une écurie à deux niveaux, un pavillon de gardien et une serre sont construites, les communs sont réorganisés et les bâtiments d'habitation modernisés. Il commande ensuite une nouvelle demeure dans le style néo-Louis XIII, construite en 1911 – 1912. Elle est bâtie à l'angle et perpendiculairement à la Villa Louise, de volumétrie en R+1. Son plan se compose d'une tourelle semi hors œuvre au Nord, d'un pan coupé et d'une loggia au Sud-Est et d'un pavillon à l'angle Sud-Ouest. Cet édifice se caractérise par la polychromie des matériaux mis en œuvre (brique, pierre), la qualité des ornements de façade (harpage, encadrements de baie en pierre bossés et alternés, loggia, décors de l'attique...) et des décors intérieurs. La toiture terrasse est couronnée par une large corniche et surmontée d'une balustrade. Un perron avec escalier est axé sur un avant-corps central en façade Ouest. La propriété conserve encore un mur de clôture maçonné sur la rue du Gros Olivier et un portail monumental sur l'avenue de Castelnaud. L'emplacement des anciens jardins est lisible au Sud.</p>
MRP61	Villa Louise	 <p>31 avenue de Castelnaud</p>	<p>La Villa Louise est la première construite sur le site, vraisemblablement au début XIXème (vers 1810) fut la propriété d'Alexandre WESTPHAL (1801-1867), négociant allemand et Consul de Hambourg à Montpellier qui y est décédé.</p> <p>Construction des communs vers 1950.</p> <p>Villa Louise : Volume sobre de style éclectique agrémenté d'une tour et d'une véranda en acier au sud. /Façades : en pierre, parement enduit. /Toiture : couverture en tuile. Epannelage : R+1. / Architecte inconnu. /Intérieur : mosaïque au sol, portes massives à panneaux avec bandeau d'attique et corniche au-dessus des portes, cheminée en plâtre.</p>
MRP62	Maison	 <p>34 Rue de la Figairasse</p>	<p>Maison de 1850.</p>

IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP63	Villa Mon Perchoir	 <p>29-31 Rue de la Figairasse</p>	Maisons et anciens locaux commerciaux de 1925.
MRP64	Maison Baurès	  <p>21 Avenue de Nimes</p>	<p>Maison Baurès (produits métallurgiques) du début du XX<sup>e</sup> siècle. Architecte : Léopold Carlier.</p> <p>Belle composition volumétrique, le bâtiment d'origine ouvrant sur l'avenue a fait l'objet d'une extension sur la cour arrière.</p> <p>Béton et moellons de pierre, ferronneries. Quelques menuiseries bois d'origine subsistent dont une porte d'entrée ouvragée.</p>
MRP65	Villa Belle Rose - Autres noms : Neyral, Rousset	 <p>1258 Rue d'Alco</p>	<p>Ancien Mas agricole du XVII<sup>e</sup> siècle (1633), portant le nom de « Neyral » puis de « Rousset » au cours du XIX<sup>e</sup> siècle. Au XX<sup>e</sup> siècle, le domaine est appelé « Belle Rose ». A l'origine, il se compose d'un corps de bâti principal rectangulaire avec jardin en terrasse au Sud-Ouest ; l'ensemble bâti s'agrandit au fil des siècles par une succession de petits bâtiments mitoyens, de plan rectangulaire et de volumétrie en RDC ou R+1. Les anciens jardins côté Nord-Ouest sont encore dotés d'un bassin tandis qu'un vaste parc arboré occupe la partie Sud du domaine. L'agence Carlier y réalise des aménagements pour le Professeur Eugène Estor, notamment le portail d'entrée (disparu depuis). Dans les années 1900, elle est la propriété de M. Rousset, avocat à la Cour d'appel.</p>

IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP66	Villa Montriant	 <p>6 Boulevard Vieussens</p>	<p>Dernier quart du XIXe siècle.</p> <p>Maison en R+1 et combles. Façade de belle composition avec des éléments de décor en pierre de taille. Toiture mansardée avec brisis en ardoise.</p> <p>Cette maison est le siège depuis les années 1920 de la maison Parguel (traiteur).</p>
MRP67	Maison avenue du Pont Trinquat	 <p>239 Avenue du Pont Trinquat</p>	<p>Maison de 1926 en R+1 avec décors d'enduit en façade, linteaux arqués en briques et pignon sur la travée d'entrée.</p>
MRP68	Etablissements Jean Ramel	 <p>8 rue Ramel</p>	<p>Cet immeuble a été conçu selon les plans dessinés en 1938 par l'architecte Marcel Bernard, à la demande du commanditaire Jean Ramel (Entrepreneur).</p> <p>Bâtiment en R+2 implanté en alignement sur la rue Ramel, creusé par un large porche ouvrant sur un cœur d'ilot. Large porche béton armé sur voutain acier/brique. Nom de l'entrepreneur en creux sur bandeau ciment (Ets RAMEL). Construction en pierre et béton, voutains acier/briques, menuiseries bois d'origine au 2° étage sur rue. Baies du 1° étage remplacées dans les années 70. Volets roulants en applique dénaturant l'ensemble de la façade.</p>




IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP69	Villa rue des Paquerettes	 <p>17 rue des Paquerettes</p>	Maison de 1969. Le vocabulaire architectural employé, le recours à la pierre, au béton et au pavé de verre, les pierres saillantes du muret de clôture, rappelant celui de la Cité Boutonnet, font penser que Marcel Bernard pourrait en être l'architecte.
MRP70	Ancienne Imprimerie Générale du Midi	  <p>34 Avenue de Toulouse</p>	En 1907, l'Imprimerie Générale du Midi établit son nouveau siège, conçu probablement par l'architecte Léopold Carlier, avenue de Toulouse. Sur l'avenue, un bâtiment imposant en trois travées est réalisé en brique et pierre dans un style d'inspiration Louis XIII (piédroits harpés, clés pendantes et saillantes, volutes...). Implanté en retrait de la rue, un parvis est aménagé. La façade principale reste inachevée (blocs de pierre non-sculptés, contrairement à ceux des façades latérales). A l'arrière, le bâtiment d'activité se développe en L le long du passage de l'Imprimerie. Sa composition est plus modeste mais régulière. On y retrouve les piédroits harpés, les clés pendantes saillantes et les appuis de fenêtres en pierre, les arcs sont en brique. Très bel arc en anse de panier en brique au débouché de la rue Félix Sahut.
MRP71	Chalet Maurice	 <p>16 Rue de l'imprimerie</p>	Maison particulière de 1920 œuvre de l'architecte Edmond Leenhardt. Lecture de la façade principale alignée sur rue différente suivant les niveaux. Réalisée entièrement en béton imitant la construction en pierre de taille. Détails de moulures sur les loggias, peintures imitation colombages sur la partie supérieure. Volets dauphinois au rez-de-chaussée. Visible depuis l'ensemble de la rue de l'imprimerie. Le mur de séparation avec le n°18 comprend un décor de panneaux et de contreforts, il est couronné par une frise de volutes et de coquilles.




IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP72	Ancien Hôtel de Ville	  <p>1 Place Francis Ponge</p>	<p>Montpellier qui a connu une augmentation de sa population avec l'afflux de rapatriés d'Algérie en 1963 devient Préfecture régionale en 1969.</p> <p>Afin de contrebalancer le développement des quartiers nord (ZAC de la Paillade) la Ville prévoit un développement au sud vers le Lez. De nombreuses administrations d'Etat s'y installent, une nouvelle mairie, une salle des congrès et un centre commercial (le Polygone) sont programmés.</p> <p>Les architectes conçoivent un ensemble de bâtiments tirant partie du dénivelé du terrain en utilisant les techniques de l'époque (façades en murs rideaux, verre coloré, béton désactivé).</p> <p>L'hôtel de Ville réalisé en 1975 est un parallélépipède de verre posé sur un podium en talus, percé de refends, qui est un rappel de la place forte toute proche. La liaison entre ces deux parties est assurée par une plate-forme en béton, en léger retrait, sur laquelle est posée la partie supérieure en murs rideaux.</p> <p>Architectes : Philippe Jaulmes/Jean-Claude Deshons</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019.</p>
MRP73	Direction de la formation professionnelle des Télécommunications	  <p>245 Rue de la Gallera</p> 	<p>Immeuble de bureaux de 1982.</p> <p>Le bâtiment s'installe dans la Zone de laboratoires et d'activités diverses (ZOLAD) dédiée à la recherche et du tertiaire supérieur. Le parti architectural consiste à inscrire le bâtiment dans le site en prolongeant les talus existants par des volumes extérieurs reprenant ces formes (inclinaisons à 45°), tout en tenant compte d'une tradition méditerranéenne (place bordée de portiques au cœur du bâtiment protégeant des vents dominants, protections solaires des niveaux successifs, possibilité de disposer des batteries solaires sur une grande partie des façades au sud). Portiques en béton blanc, façades supérieures colorées, menuiseries bronze, bandes en béton cassées au marteau donnant un effet de bandes ondulantes.</p> <p>Architectes : François Lopez et François Coste</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019.</p>

IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP74	Maison	 <p>145 rue Georges Marconi</p>	Maison de 1850 avec ancienne dépendance agricole.
MRP75	Le Cottage - <i>Autre nom : Villa Bellevue</i>	 <p>685 Route de Vauguières</p>	Ancienne propriété du début du XXe siècle (1910) attribuée à l'architecte Edmond Leenhardt, ayant porté le nom de « Villa Bellevue ». Elle se composait à l'origine d'un mur de clôture avec dépendances alignées au Nord et de jardins à la françaises à l'Est. Elle conserve un portail monumental au Sud. La maison se situe au centre d'un vaste parc arboré (avec petite fabrique au bord d'un bassin au Nord-Ouest ?). De volumétrie en R+1, son plan est lisible par son jeu de toitures, comportant une petite tourelle. Elle a été l'objet d'une importante extension contemporaine sur sa façade Ouest.
MRP76	Immeuble Vergne	 <p>10 Avenue de Toulouse</p>	Œuvre de l'architecte Marcel Bernard, immeuble d'habitation de 1930 intégré au tissu urbain avec alignement sur rue. Architecture sobre de béton en trois travées avec balcons à chaque niveau. Détails de ferronnerie des garde-corps, corniches.
MRP77	Villa La Brésilienne	 <p>926 Rue de Font-couverte</p>	Maison bourgeoise datant de la fin du XIXe siècle (1890 et extension 1907) en R+1 implantée en retrait de la voie. La façade principale à trois travées symétriques comprend de nombreux éléments de décor en pierre (encadrements de baies à clés saillantes, pilastres cannelés, bossages, corniche à modillons couronnée d'une balustrade en arcades) ainsi que des garde-corps en ferronnerie de bonne facture. La travée centrale est couronnée par une lucarne pignon à fronton et ailerons. Un bâtiment de qualité beaucoup plus modeste, probablement lié à l'activité viticole du domaine existant à l'arrière de la maison jusque dans les années 1960, est adossé à la façade Sud. La clôture sur la rue de Font-Couverte est constituée d'un mur bahut surmontée d'une grille et d'un portail monumental en ferronnerie, le pilier de droite supporte une plaque avec l'inscription « La Brésilienne ».





IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP78	Ancien bâtiment de la Poste	  46 avenue de Toulouse/1 rue Pierre Galen	<p>Bâtiment édifié dans les années 1930 (style art déco) en R+3 côté avenue et R+2 côté rue Pierre Galen, traitement de l'angle, volume en saillie au dernier étage et débord de toit en casquette.</p> <p>Une extension sur l'arrière, dans un style très homogène, a été construite en 1946-47.</p> <p>Structure béton, grilles métalliques, bâtiment blanc et enduit de teinte foncée. Monogramme PTT en métal dans l'ouverture ronde du R+3 sur l'avenue.</p>
MRP79	Immeuble en copropriété	 16 avenue d'Assas	<p>Immeuble d'habitation de 1936 attribué à l'architecte Marcel Bernard. Situé à l'angle de la rue du Carré du Roi et l'avenue d'Assas, en R+4. Immeuble en béton, bandeau béton à chaque niveau, marquage de l'angle par le traitement du rez-de-chaussée et de la travée de fenêtres. Balcons en saillie avec lisses métalliques, menuiseries, volets roulants et volets persiennés en bois.</p>
MRP80	Immeuble art déco	 28 Rue Proudhon	<p>Immeuble de 1930 à l'angle de la rue Proudhon et de la rue de Lunaret, en R+2, toiture terrasse, enduit à faux joints, frises, traitement de l'angle et de la corniche en toiture, menuiseries bois.</p>
MRP81	Immeuble 19ème surélevé 20ème	 36 Rue de Lunaret	<p>Maison de la fin du XIX° (1870) en R+2 aujourd'hui (surélevé d'un étage dans les années 30/40).</p>




IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP82	Immeuble art déco	 <p>16 Rue Proudhon</p>	Immeuble en R+4 de 1850 remanié dans les années 1930 (probablement surélevé d'un étage et refaçadé à cette période). Menuiseries et volets roulants en bois.
MRP83	Cité Astier	  <p>8 Rue de Substantion</p>	<p>Probablement construite dans les années 1930, cette cité a fait l'objet en 1937 d'une visite lors du XXIV<sup>e</sup> Congrès de l'Alliance d'Hygiène Sociale.</p> <p>Mêlant le moellon de pierre, la brique et le béton, cet ensemble est attribué à l'agence Carlier.</p>

IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP84	Maisons (Villa Grégoire )	 <p>Rue de Substantion</p>	<p>A l'angle de la rue de Substantion et du quai du Verdanson, cette maison de belle facture, très visible depuis l'espace urbain à l'entrée du quartier des Beaux-Arts, appartient aujourd'hui à l'association diocésaine montpelliéraine et serait la Villa Grégoire, construite par l'abbé Frédéric Grégoire au début du XX<sup>e</sup> siècle.</p> <p>Cette maison attribuée à Léopold Carlier se compose de deux volumes symétriques édifiés autour d'un axe dans l'alignement du portillon d'entrée et de la verrière du premier étage.</p> <p>Façades et clôture en moellons de pierre, menuiserie bois, décor en briques et céramiques.</p>
		 <p>43bis quai du Verdanson</p>	
MRP85	Maison XIXeme (Club de l'âge d'or)	 <p>13 Rue de l'Abbé-de-l'Epée</p>	<p>Maison en R+1 et combles construite vers 1870.</p> <p>Façade de belle composition avec des éléments de décor en pierre de taille (encadrements de baies, chaînes d'angles...). Toiture mansardée avec brisis en ardoise. Monogramme JB sur la ferronnerie de l'imposte de la porte d'entrée.</p>






IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP86	Maison Letellier devenue MPT Frédéric Chopin	   <p>3 Rue du Marché aux bestiaux</p>	<p>Edifié au début du XIX<sup>e</sup> siècle à l'emplacement même de l'ancien couvent des Augustins le long de l'ancienne route Royale (route de Nîmes) « le clos du Mascle » est tout d'abord la propriété agricole de riches marchands montpelliérains (« maison Gimon »). La propriété devient lieu de villégiature au début du XX<sup>e</sup> (« villa des marronniers ») avant de devenir maison de famille dans les années 50 (« Maison Letellier »). Vendue à la ville en 1984 elle abritera l'école des Beaux-Arts jusqu'en 1995 avant de devenir la Maison pour Tous Frédéric Chopin.</p> <p>L'implantation au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle du nouvel abattoir et de ses voies d'accès va bouleverser le quartier. La maison et son parc vont s'insérer à l'angle de la rue du Marché aux bestiaux et de l'ancienne route Royale, la maison va subir différentes transformations, notamment une extension en surélévation côté rue en 1955. La façade sur la rue du Marché aux bestiaux ayant subi plusieurs remaniements a été dénaturée.</p> <p>La façade sur le parc est la plus remarquable par sa composition (perron d'entrée, travées de fenêtres, bandeau filant, corniche...), son décor (frise en céramique de l'orangerie, ferronneries...), la qualité de ses sculptures (clés, consoles, balustres ...), de ses menuiseries (porte, fenêtres, persiennes...). Le mur de clôture en pierre le long de l'avenue François Delmas (ancienne route de Nîmes) et le boisement participe fortement à la qualité de cette séquence urbaine en entrée de Ville.</p>
MRP87	Maison	 <p>10 rue Ferdinand Fabre</p>	<p>Très belle maison de 1860 avec décors □ pilastre et chapiteau conique. Menuiseries récentes - pot à feu Beau portail en fer forgé + jardin</p>
MRP88	Maison	 <p>5 rue Ferdinand Fabre / quai des Tanneurs</p>	<p>Immeuble XIX<sup>e</sup> en R+2 se prolongeant quai des tanneurs par un rez-de-chaussée surmonté d'une terrasse accessible. Menuiseries bois, encadrements et garde-corps en pierre, décors.</p>

IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP89	Immeuble	 <p>1 boulevard Pasteur</p>	Immeuble en R+2 en pierre de taille, beau décor + cour à l'avant avec clôture pierre surmontée d'une grille, portail en ferronnerie.
MRP90	Maison	 <p>19 rue du Faubourg Boutonnet</p>	Maison dans enclos ou grand jardin, très riches décors, pierres, ferronnerie (grille d'entrée, clôture).
MRP91	Maison	 <p>5 rue de Moissac</p>	Belle maison de 1900, en angle de rue avec façade sur jardin composée en trois travées avec lucarne au niveau des combles, décors, menuiseries anciennes, ferronnerie.
MRP92	Maison	 <p>31 rue de Villefranche / rue Proudhon</p>	Très belle demeure de 1870 avec encadrements sculptés et décors. Ajout récent sur façade, sur rue Proudhon, mal intégré.

IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP93	Maison	 <p>36/38 rue du Faubourg Saint Jaumes</p>	Pavillon double du tout début XX <sup>e</sup> (1900) composée selon un axe symétrique à l'angle de deux voies, nombreux décors, frises, briques, ferronnerie (grille, portail), menuiserie bois et avant-toit en débordement.
MRP94	Maison	 <p>19 avenue du Professeur Grasset</p>	Pavillon de 1920 en R+1 surélevé sur un entresol. Façades en moellons de pierre, encadrement en briques et pierres, menuiseries bois, ferronnerie, avant toit en débordement.
MRP95	Villa Les Rosiers	 <p>3 avenue de Castelnau</p>	Grande maison du XIX <sup>e</sup> dont la façade Sud-Ouest présente un fronton triangulaire sculpté souligné par une frise. Durant la Seconde Guerre mondiale, cette maison fut occupée par la Gestapo.






IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP96	Château Coste-Folcher	 <p>26 Avenue Bouisson Bertrand</p>	<p>Petit château édifié vers 1890 par Léopold Carlier pour Jean-Baptiste Coste-Folcher, négociant en vins, propriétaire de domaines à Aniane et Teyran d'une maison de Champagne à Épernay. Ce bâtiment de prestige était en lien avec les hangars, partiellement détruits, dans lesquels étaient stockés le vin. L'un d'eux est aujourd'hui occupé par le Théâtre du Hangar. Ils figurent sur plusieurs documents publicitaires de la maison.</p>
MRP97	Villa Argentina	 <p>6 Rue de Washington</p>	<p>Maison attribuée à Edmond Leenhardt (1900). Façade en moellons de pierre, pierres appareillées pour les encadrements de baies, garde-corps en ferronnerie, très belle taille adoucie de la sous-face du balcon, menuiseries bois et avant toit en débordement.</p>
MRP98	Villa Les Pins	 <p>4 Rue du Colonel Marchand</p>	<p>Maison de 1900 attribuée à l'agence Carlier en R+1 implantée en milieu d'une parcelle arborée. La façade-pignon principale en moellons de pierre se compose en 3 travées symétriques. Les encadrements de baies ainsi que les balustrades avec consoles sculptées des balcons sont en pierre. La façade Ouest s'ouvre sur une terrasse au rez-de-chaussée entourée d'une balustrade et reliée au jardin par un escalier de quelques marches. Portail sur rue encadré de pilastres en pierre.</p>



IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP99	Immeuble de bureaux	 <p>12 Avenue d'Assas</p>	<p>Immeuble de bureaux de 1982.</p> <p>Cet immeuble, devenu emblématique, a été un des premiers à imposer une architecture contemporaine dans un environnement classique et surtout à proximité d'un monument historique (aqueduc des Arceaux). Il fait œuvre de pionnier à Montpellier à une époque où il y avait beaucoup de réticences à le faire.</p> <p>L'immeuble présente une façade plus large que haute. Sur un soubassement en retrait, elle est composée de travées en verre miroir, plates sur les côtés, traitées en pointe au centre, sur un dessin d'ensemble en triangle tronqué vers le haut. La partie centrale en retrait, est traitée selon le même dessin. Deux larges bandes verticales en pierre de Castries cantonnent la façade. Cela ménage une transition « douce » avec les deux immeubles voisins. L'architecte a donc gommé ce qui est traditionnel dans l'architecture qui l'entoure mais il en respecte les gabarits et la symétrie.</p> <p>Architecte : François Fontès/ Serge Gardia/Joachim Saura (plasticien).</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019.</p>
MRP100	Résidence « Le Saint-Jaumes »	 <p>53 Rue du faubourg Saint-Jaumes</p>	<p>Immeuble de logements de 1965.</p> <p>L'architecte ancien collaborateur de Le Corbusier a travaillé sur l'Unité d'habitation de Marseille qui met en place une série de trames et de préfabrication permettant de construire vite. Le projet de résidence « le Saint Jaumes » est composé de 4 immeubles de logements admissibles à l'époque au financement social LOGECO, bien que présentant l'apparence de logements de standings.</p> <p>Les constructions sont sur pilotis dégageant la vue en rez-de-chaussée (emprise réduite au minimum : cages d'escalier vitrées, ascenseurs, local à vélo), murs porteurs en béton selon une trame de 3 mètres, loggias et claustras en façades avants et arrières.</p> <p>Les murs pignons sont tous aveugles avec un parement de pierre orné d'un motif régulier.</p> <p>Chaque loggia disposait d'un système complexe d'huisseries. Les menuiseries étaient peintes, couleurs primaires en décor. De nombreuses claustras ont été fermées depuis et les menuiseries repeintes ou hélas remplacées par des menuiseries PVC ou aluminium, rendant la façade voulue par Wogenscky illisible.</p> <p>Architecte : André Wogenscky</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019.</p>





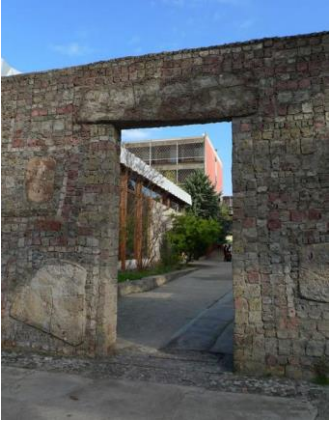
IMMEUBLES, VILLAS ET MAISONS			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP101	Le Triangle	 <p>Allée Jules Milhau</p>	<p>Edifice de 1978 comprenant des commerces (dont un hôtel Sofitel à l'origine), des bureaux et des logements.</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement de ZAC Polygone (zone d'aménagement concerté) un concours d'architecture a été lancé afin de créer une opération de liaison de qualité entre le centre-ville et le centre nouveau du Polygone (par la place de la comédie et l'Esplanade) sur un foncier en forme de triangle.</p> <p>L'agence AUA conçoit un immeuble en gradins (terrasses des logements) à partir de la rue Frédéric Mistral jusqu'à atteindre 16 étages. L'immeuble de 72 mètres de hauteur est visible de tout Montpellier.</p> <p>L'immeuble est composé de 11 travées régulières décalées en plan et de plus en plus hautes. Il se termine à l'ouest par une grande verrière pignon oblique. Côté allée Jules Milhau les façades sont traitées en murs rideaux.</p> <p>Ensemble en pierre et béton, verre et métal.</p> <p>Architectes : Robert Cruzet/Jean-Louis Michel/ Pierre Toure (atelier AUA) et René Stapels (urbaniste belge).</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019</p>




PATRIMOINE DE LA SANTE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP102	Clinique Rech	 <p>110 Rue Hyppolyte Rech</p>	<p>« Asile d'aliénés » privé inauguré en 1837 par le Dr. Hippolyte Rech, médecin en chef de l'hôpital de Montpellier et fondateur du service des aliénés selon les préceptes du Dr. Esquirol, son professeur à Paris.</p> <p>Bâtiment principal de composition régulière avec perron d'entrée, pavillon qui marque l'angle de l'avenue Ch. Flahault avec la rue H. Rech.</p>
MRP103	Hôpital La Colombière	 <p>39 Avenue Charles Flahault</p>	<p>L'hôpital de la Colombière est à l'origine un asile d'aliénés du XVIII<sup>e</sup> qui sera totalement reconstruit dans le quatrième quart du XIX<sup>e</sup> siècle selon un plan de composition très ordonné.</p> <p>Cet asile départemental d'aliénés dit de Font-d'Aurelle a été édifié sur un terrain de 30 ha selon les théories hygiénistes (isolement des bâtiments hospitaliers de la ville, cadre dégagé entouré de verdure, pavillons isolés en peigne et bâtiment central abritant les espaces communs, distribution par galeries...). Le choix de l'architecte maître d'oeuvre a fait l'objet d'une vive polémique, finalement c'est Henri Debens qui réalisera le projet définitif. L'idée fondamentale du projet établit « les constructions d'après le système de pavillons isolés, sans galeries extérieures de communication, formant des maisons indépendantes et donnant à l'asile l'aspect d'une petite ville ». Il est prévu deux quartiers (hommes et femmes) dont les bâtiments s'ordonneront de manière symétrique par rapport à l'axe est-ouest passant par l'entrée principale située sur la route de Ganges. Les bâtiments communs seront construits sur cet axe. La conception d'ensemble prévoyait la création de places et de rues mais aussi à l'ouest un jardin à l'anglaise. Debens fait appel aux matériaux et techniques traditionnelles à Montpellier : pierre des carrières des environs (Pignan et Saint-Jean-de-Védas) pour la maçonnerie et du Gard pour la pierre de taille. Utilisation du fer dans l'ossature (fermes en fer recevant les plafonds en briques ou en liège) et dans la construction des planchers constitués de voutains.</p>
MRP104	Hôpital Saint Eloi	 <p>2 ou 4 Avenue Emile Bertin Sans</p>	<p>La volonté conjointe de la Ville de Montpellier et du ministère de l'Instruction publique de développer l'enseignement supérieur à Montpellier est à l'origine de la fondation de l'hôpital Saint-Eloi suburbain au nord du centre ancien à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, il est inauguré en 1890 par le Président de la République Sadi Carnot.</p> <p>L'hôpital est conçu selon des théories hygiénistes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur un terrain à l'air pur de la campagne avec la création d'un parc composé comme un jardin à</li> </ul>

PATRIMOINE DE LA SANTE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
		 	<p>l'anglaise et d'arbres de haute tige (platanes, acacias, et pins) pour bénéficier de l'ombrage dans les allées,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un ordonnancement en dent de peigne privilégiant la symétrie autour des services communs regroupés dans les bâtiments centraux,</li> <li>- un fractionnement de l'hôpital en pavillons isolés disséminant ainsi les salles de malades,</li> <li>- des pavillons ogivaux afin de faciliter la ventilation naturelle au premier étage, avec suppression des corridors,</li> <li>- Un choix de matériaux imperméables à l'air (brique de Marseille à l'intérieur et béton) et pierre de Saint Génès, revêtement de mosaïque en sol plutôt que du bois...</li> </ul> <p>Les bâtiments centraux ont fait l'objet d'extensions et de travaux de rénovation ne laissant plus transparaître la structure d'origine. Le parc est encore très présent malgré les constructions récentes, notamment grâce à la présence de plusieurs cèdres centenaires.</p> <p>Architectes : Tollet et Henri Debens (architecte des hospices)</p> <p>Sculpteur : Antonin Injalbert (fronton pavillon central).</p>
MRP105	Clinique Saint Jean	 <p>36 avenue Bouisson-Bertrand, 7 rue Moquin Tandon</p>	<p>Au milieu de l'espace désigné par convention comme <i>l'îlot Saint-Jean</i>, le plus ancien plan cadastral, vers 1830, figure une noria toujours existante sur le terrain. La deuxième étape de formation de l'îlot apparaît dans un plan du début du XXe siècle : l'avenue Bouisson-Bertrand est venue trancher carrément dans la maille des parcelles rurales et de nouvelles rues partant de l'avenue ont été aménagées, notamment la rue Pasteur qui limite désormais l'îlot vers le levant. Le plus important de ces bâtiments, manifestement la résidence du maître des lieux, implanté tout à fait au nord de la parcelle, est un corps à deux petites ailes s'alignant sur la rue Moquin Tandon. La belle façade de ce bâtiment est orientée au midi et regarde par conséquent vers le cœur de la parcelle. Celui-ci devait être traité en forme de parc : les essences qui ombragent l'espace actuel (des micocouliers principalement) sont les rejetons des plantations d'origine.</p>



PATRIMOINE DE LA SANTE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP106	Clinique Saint Roch	 <p>2 rue Marguerite, 43 rue du faubourg Saint-Jaumes</p>	<p>Le noyau ancien des bâtiments de la clinique Saint-Roch fut construit à la fin du XIXe siècle ou au début du XXe siècle. A l'origine étaient deux corps d'habitation reliés par un corps étroit de transition correspondant à l'espace d'accueil de l'actuelle clinique. L'immeuble Marcadier est l'un des éléments qui confèrent son originalité à ce secteur du paysage urbain contribuant, par sa position d'angle sur le carrefour de la rue Marguerite et de la rue du faubourg Saint-Jaumes, à bâtir une perspective d'un certain décorum qu'il serait regrettable d'affaiblir ou de banaliser.</p>
MRP107	Ancienne Maternité Grasset	 <p>13 avenue du Professeur Grasset</p>	<p>Ce site correspond à une ancienne parcelle du « domaine Saint-Martial » ou « enclos Boutonnet », cédée par M. d'Adhémar à la Ville en 1897, pour la construction d'une clinique d'accouchement et de gynécologie et de la maternité départementale, en remplacement de la première maternité construite au Sud de l'hôtel-Dieu, devenue vétuste. L'établissement est construit entre 1897 et 1901 sur les plans de l'architecte des hospices Henri Debens, qui conçoit ce projet dès 1894 en lien étroit avec la faculté de médecine qui définit le programme. Ce site est emblématique des préoccupations hygiénistes de l'époque dans l'architecture et l'urbanisme et est caractéristique de l'architecture de l'enseignement de la fin du XIXe siècle.</p> <p>En 1994, l'établissement accueille un commissariat dans l'attente de la construction d'un nouvel hôtel de police. Le site est resté inoccupé à partir de 2003 et s'est fortement dégradé. Il a été vendu par la suite par le CHU à Montpellier Méditerranée Métropole et permettra d'accueillir en 2021 le nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional.</p> <p>Le projet architectural contemporain du CRR a cependant permis de conserver les pavillons situés sur l'avenue Grasset (corps central doté d'un fronton monumental) avec jardin d'isolement sur rue, portail et grille en fer forgé ouvragé.</p>

PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP108	Campus de l'Ecole Nationale d'Agriculture - Sup'Agro	    <p>1 et 2 Place Pierre Viala</p>	<p>A la fin du XVII<sup>e</sup> propriété d'Etienne de Gaillard (château de la Gaillarde, voir fiche EC12).</p> <p>Le site est racheté en 1870 pour accueillir l'école nationale d'agriculture. Une série de bâtiments et de dépendances est construite : le bâtiment principal et la ferme en 1872 par l'architecte Charles BESINE, suivis du bâtiment de comptabilité, du laboratoire de viticulture et de la station séricicole. En 1892 la ferme est transformée en locaux d'enseignement et une nouvelle ferme est construite par l'architecte CHABANEIX.</p> <p>Au début du XX<sup>e</sup> siècle, un pavillon est construit en face de l'entrée du domaine (bâtiment de biochimie).</p> <p>A partir de 1920 un projet d'extension est confié à Edmond Leenhardt qui fait réaliser par l'entrepreneur Emile Fages de nombreux bâtiments tels que la conciergerie, les pavillons d'entrée, les laboratoires d'étude, la ferme type ainsi qu'un bâtiment dortoir.</p> <p>Le béton armé est utilisé à des fins décoratives sur ces édifices.</p>
MRP109	Campus de l'Université Paul Valéry	 <p>3224 ou 940 route de Mende</p>	<p>Le campus de la faculté des Lettres et Sciences humaines de Montpellier (Université Paul-Valéry Montpellier III) est la création la plus aboutie du projet de constructions universitaires montpelliéraines des années 1960 dirigé par l'architecte conseil de l'Education nationale marseillais René Egger, auteur de nombreux programmes scolaires et universitaires remarquables, qui travaille ici en collaboration avec les architectes d'opération montpelliérains Jean-Claude Deshons et Philippe Jaulmes.</p> <p>Le principe du campus à l'écart du centre ancien se justifie par le besoin de larges espaces. Après les barres géométriques évoquant les grands ensembles des bâtiments de la faculté des Sciences, la faculté des Lettres évolue vers des solutions plus esthétiques dans la distribution harmonieuse des masses et des vides, des axes de circulation et dans la mise en œuvre monumentale, dès l'origine, de la création artistique intégrée (1% culturel), liant architectes et artistes. Victor Vasarely et l'Op-art cinétique sont représentés par la grande grille d'entrée de la faculté des</p>





PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
		 	<p>Lettres. Des artistes locaux interviennent aussi, notamment avec le mur dit "cyclopéen", par Albert Dupin pour les bâtiments d'art et d'archéologie abritant le musée des moulages (dont les œuvres sont classées).</p> <p>Architectes : René Egger/ Philippe Jaulmes/ Jean-Claude Deshons</p> <p>Cet ensemble a reçu le label « Patrimoine du XXe siècle ».</p>
MRP110	Groupe scolaire élémentaire Jean Moulin Ingmar Bergman	 <p>18 ou 20 Boulevard Mounie</p>	<p>Etablissement scolaire construit en 1953, intégrant le corpus de constructions conçues par l'architecte de la ville Marcel BERNARD, et caractéristique de son style architectural ayant marqué le paysage urbain de Montpellier : construction en béton brut allié à la maçonnerie de pierre apparente et dont le rythme régulier des lignes des éléments constructifs devient parti décoratif. L'établissement se compose d'un corps de bâti principal, de plan rectangulaire en R+1, aligné sur le boulevard des sports. A ce corps principal est accolé une aile en retour à l'Est qui forme l'angle de la rue, construite en RDC. A son extrémité Sud, un bâti en R+3 de plan carré couvert par un toit en pavillon ; ce dernier se prolonge par un bâtiment en RDC du côté de la vaste cour à l'intérieur de la parcelle, avec préau d'angle.</p>



PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP111	Groupe scolaire Cité Mion	 <p>26 Impasse des Marmousets</p>	<p>Etablissement scolaire construit au milieu des années 1950 intégrant le corpus de constructions conçues par l'architecte de la ville Marcel BERNARD, et caractéristique de son style architectural ayant marqué le paysage urbain de Montpellier.</p> <p>Le site se compose d'une série de bâtiment autour d'une vaste cour, dont trois ailes principales formant U ouvert au Sud-Ouest ; l'aile Ouest semble avoir été la dernière construite (entre 1958 et 1961). Ces bâtiments sont construits en maçonnerie de pierre apparente alliée au béton brut pour les bandeaux, appuis et linteaux de baies. L'immeuble faisant l'angle avec la rue de la Lavande est plus haut que l'ensemble, de volumétrie en R+3 sur RDC surélevé.</p>
MRP112	Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Montpellier (ENSAM)	  <p>26 Impasse des Marmousets</p>	<p>Bâtiments de 1978.</p> <p>L'Unité Pédagogique d'Architecture de Montpellier (UPAM) est une des 22 écoles d'architecture réparties sur le territoire national après l'éclatement en 1968 de l'école des Beaux-Arts. Dans l'esprit de la participation et de l'échange, l'école est l'œuvre conjointe d'enseignants et d'étudiants. La capacité envisagée est de 350 étudiants. Les locaux ont très vite été exigus (660 étudiants en 1995) et un agrandissement de l'établissement a été réalisé en 2004 (architectes : Jacques Sbriglio et Jean-Louis Duchier).</p> <p>Edifié sur un terrain dominant entouré de garrigue à l'origine (Plan des quatre seigneurs), à forte déclivité, l'aménagement est conçu sous forme de terrasses successives. Les ateliers, salles de cours et bureaux sont organisés autour de deux grands halls, un amphithéâtre d'une centaine de places est suspendu entre les deux halls dans un caisson polygonal rouge.</p> <p>Structure apparente de poutres précontraintes et de poutres ou voiles béton, planchers constitués de voutains préfabriqués et débordant largement en façade (porte-à-faux de 0,75 à 1,50 m). Vitrages plein jour aux châssis fuyants, pare-soleil en voile de bronze. Soins apportés en façades aux cannelures en béton éclatées.</p> <p>Architectes : Edouard Gallix (architecte responsable) / Michel Rueg/ Luc Doumenc/ Jean-Pierre Rey/Jean Leccia (plasticien)/ Frédéric Szczot (équipe recherche).</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019</p>



PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
			
MRP113	Restaurant universitaire du Triolet	  <p>1061 rue Joseph Anglade</p>	<p>Le développement des universités de sciences et de lettres dans la première moitié des années soixante s'accompagne de la construction de services (résidences étudiantes et restaurants universitaires).</p> <p>Le restaurant universitaire du Triolet rattaché à l'université de sciences a été le premier construit à Montpellier en 1963. Plan rationnel, forte fonctionnalité des cuisines, self-service et 4 salles séparées limitant les nuisances sonores. Bâtiment rénové en 2000.</p> <p>Fresque abstraite de 100 m<sup>2</sup> en grès émaillé, pâte de verre, terre cuite et céramique réalisé par un jeune artiste local (François Rouan), placée sur mur du fond du préau d'attente du restaurant.</p> <p>Architectes : Philippe Jaulmes/ Jean-Claude Deshons/ François Rouan (céramiste)</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019</p>



PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
			
MRP114	Restaurant universitaire Vert-Bois	 <p>205 rue de la Chenaie</p>	<p>Sur le modèle du restaurant universitaire du Triolet, le restaurant universitaire de Vert-Bois rattaché à la faculté de lettres est réalisé en 1966.</p> <p>Sur plan circulaire plaçant la cuisine au centre et les salles de restaurant séparées réparties tout autour, le bâtiment utilise une ossature béton en rez-de-chaussée, une ossature en métal au premier étage et une trame triangulaire portant des poutres apparentes en lamellé-collé soutenant une toiture légère. Le contreventement est assuré par des pignons pleins et des raidisseurs de façade en voile de béton armé. La protection solaire est assurée par des brise-soleil en toile. Le bâtiment a très peu été modifié depuis sa construction.</p> <p>Architectes : Philippe Jaulmes/ Jean-Claude Deshons</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine Remarquable » en 2019</p>

PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP115	Ancienne école Normale d'Institutrices	 <p>17 Rue de l'Abbé-de-l'Epée</p>	<p>Le principe de l'institution d'une école normale d'institutrices est adopté par le Conseil général à majorité républicaine le 14 novembre 1871.</p> <p>Le nouvel établissement à vocation "interconfessionnelle", sur le modèle de l'école normale d'instituteurs, n'ouvre cependant ses portes que le 3 janvier 1876 pour accueillir 17 boursières : il est situé à l'angle de la rue des Sourds-muets (aujourd'hui rue de l'Abbé-de-l'Epée) et de la rue Saint-Vincent-de-Paul, toujours dans le Faubourg Boutonnet. Une école primaire lui est annexée dans une aile.</p>
MRP116	Ancienne école normale d'instituteurs	 <p>1 rue de l'Ecole Normale</p>	<p>En 1853, l'école normale d'instituteurs s'installe dans le faubourg Boutonnet, au jardin Bertrand : c'est son emplacement définitif. Mais l'entrée se fait par la rue Saint-Acace, devenue rue de l'Ecole normale (rue qui a conservé son nom). Saint-Acace est, dit Marcel Barral (Les noms de rue de Montpellier, Montpellier, Clerc Espace sud 1980), le seul souvenir qui reste de l'église du faubourg Boutonnet, détruite au XVI<sup>ème</sup> siècle au moment des guerres de religion. La construction propre à l'école normale, sur un étage, s'appuie sur le côté ouest à un bâtiment initial en U, qui va devenir plus tard le centre de l'ensemble du bâtiment A actuel, par adjonction à l'est d'une aile nouvelle, construite en 1881, pour faire face à l'augmentation du recrutement.</p> <p>De 1914 à 1919, les bâtiments de l'école normale abrite un hôpital militaire.</p>
MRP117	Ancien institut de chimie	  <p>4 rue de l'école normale</p>	<p>Avec la Cité Universitaire des Arceaux (1934), l'Institut de Chimie fait partie des toutes premières constructions réalisées entièrement en béton armé pour le compte de l'Université. Toutes les façades sont laissées brutes de décoffrage et passées à la boucharde. Les façades donnant sur la cour d'honneur sont rythmées par les nombreuses ouvertures. Ces larges baies vitrées ont été rendues possibles grâce à l'emploi du béton armé. L'ensemble se compose d'un corps de bâtiment principal flanqué de deux ailes en retour.</p> <p>L'entrée principale se développe sur un niveau et demi en hauteur et deux travées en largeur et est couronnée d'une dalle en béton servant de corniche et venant en large saillie. Les entrées des ailes en retour comportent des avant-corps qui se dégagent de la façade jusqu'à mi-hauteur du 1<sup>er</sup> étage. Elles sont marquées par une large corniche. L'édifice est rythmé par les saillies, décrochements et diverses ouvertures. Il est important pour Marcel Bernard de marquer le rythme de sa composition. Chaque élément important de la construction est souligné. Les poteaux,</p>







PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
			<p>pilastres et planchers utilisés comme éléments de décor à part entières permettent ainsi de rythmer la façade.</p> <p>Architecte : Marcel Bernard Fresques de C. Descosy et G. Dezeuse.</p> <p>Cet édifice a reçu le label « Patrimoine du XXe siècle ».</p>
MRP118	CREPS	 6 Avenue Charles Flahaut	<p>Ancien domaine Lavanet (voir fiche EC15).</p> <p>Les bâtiments du Centre Régional de l'Éducation Physique et Sportive édifiés dans les années 50 par l'architecte Marcel Bernard ont été à de nombreuses reprises remaniés (extensions, démolition de la piscine...), vestige : la salle circulaire encore visible sur le site.</p>
MRP119	Ecole St Jean-Baptiste de la Salle	  	<p>Etablissement scolaire construit dans le premier quart du XXe siècle, comprenant deux bâtiments principaux parallèles orientés Nord-Ouest/Sud-Est. Ces deux ailes sont séparées par une vaste cour, close sur le reste du linéaire de la parcelle par un mur de clôture maçonné, avec portail d'entrée et porte piétonne au Nord-Ouest. A l'origine seul le bâtiment Nord est traversant entre la rue du Lunaret et la rue Beauséjour. Dans les années 1950-1960 une extension est réalisée par l'architecte Marcel Bernard, reliant la petite aile Sud à la rue du Lunaret.</p> <p>Les ailes d'origine sont construites en maçonnerie de pierre apparente, avec appuis et linteaux de baies en béton brut. Sur l'aile Nord, le registre du dernier niveau est souligné par un bandeau en briques et la partie supérieure du pignon Sud-Est est en maçonnerie de briques apparentes. Trois adjonctions sur sa face Nord créent un plan en peigne. L'adjonction centrale forme croupe avec la toiture à deux pans du corps principal. Les toitures principales des deux ailes sont en demi-croupe sur la rue Beau Séjour. Sur l'aile Sud, le dernier niveau est conçu en béton apparent et en retrait, hormis sur la partie centrale sur cour, couverte en demi-croupe.</p> <p>L'extension de Marcel Bernard est construite en béton apparent, avec travées régulières ouvertes par de larges baies à menuiseries bois, dont le dessin est caractéristique de l'époque.</p>

PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
		7 Rue Beauséjour /84 RUE LUNARET	
MRP120	Cité universitaire des jeunes filles du Clos Boutonnet	 <p>2 rue Emile Duployé</p>	<p>Cette cité universitaire a été édifée dans les années 1950-60 par l'architecte Marcel Bernard autour de l'ancienne maison Despioch (maison des champs, voir fiche EC14) ou Clos de Boutonnet.</p> <p>On retrouve le vocabulaire typique de l'architecte par l'emploi de la pierre de Castries, du béton, des pavés de verre. L'ensemble se situe dans un parc très arboré.</p> <p>Architecte : Marcel Bernard</p>
MRP121	Groupe scolaire avenue Assas, Berthe Morisot - Mozart	 <p>145 Rue de las Sorbes</p>	<p>Ce groupe scolaire (école maternelle, école élémentaire de filles, école élémentaire de garçons) a été conçu selon les plans dessinés en 1956 par l'architecte de la Ville, Marcel Bernard.</p> <p>Deux bâtiments en R+2 sont implantés à l'alignement et parallèle à l'avenue d'Assas et un bâtiment perpendiculaire en R+1 est aligné sur rue de Las Sorbès. Le système constructif et les matériaux mis en œuvre sont caractéristiques de l'œuvre de Marcel BERNARD : système poteaux-poutres en béton armé à remplissage en pierres assisées de St Génies avec encadrements de baies préfabriqués en béton. La composition des façades sur cour est à travées horizontales séparées par des poteaux béton. Les toitures se composent de charpentes métalliques et sont couvertes en tuile canal. Petite adjonction en arrondi sur la cour, caractéristique de l'esthétique du mouvement moderniste.</p> <p>Architecte : Marcel Bernard.</p>



PATRIMOINE DE L'ENSEIGNEMENT			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP122	Ancienne école normale de Filles	  36 rue Lakanal	<p>En 1855 l'école normale d'institutrices, antérieurement installée rue du Carré du Roi, déménage dans ces locaux neufs, conçus par l'architecte Charles Abric. Confiée aux sœurs de la Charité de Nevers, l'établissement a alors une vocation interdépartementale et accueille des élèves boursières de l'Aude et de l'Aveyron.</p> <p>Dès 1860 pourtant, sur proposition du préfet, l'école normale d'institutrices est supprimée et ses locaux sont affectés au "petit lycée", c'est-à-dire les classes élémentaires du lycée impérial. Servant d'hôpital pendant les deux guerres mondiales, les bâtiments restent affectés au lycée de garçons jusqu'à son transfert vers la citadelle en 1954. En échange, les locaux reviennent à l'armée qui rebaptise le site en Caserne Tastavin, en hommage à un aspirant mort à la Guerre d'Algérie.</p> <p>Depuis 2010, les bâtiments ont à nouveau une vocation éducative puisqu'ils abritent la Cité Scolaire Françoise COMBES.</p>


PATRIMOINE RELIGIEUX			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP123	<p><b>Chapelle de l'établissement des Sœurs de Marie-Joseph</b></p> <p>-</p> <p><b>Autres noms :</b>  <b>La Miséricorde,</b>  <b>La Solitude de Nazareth,</b>  <b>Les Oliviers de Nazareth</b></p>	 <p>862 avenue de la Justice de Castelnaud</p>	<p>L'institution, fondée en 1841 par le Père COURRAL et confiée aux Sœurs de Marie-Joseph pour l'accueil de femmes sortant de prison, s'installe en 1843 sur cette parcelle qui abrite une maison de campagne donnée par le Préfet Achille BÉGÉ. Les bâtiments sont peu à peu agrandis durant la seconde moitié du XIXe. La chapelle, de style néoroman, est achevée en 1876 selon les plans d'Henri BÉSINÉ, architecte départemental.</p>
MRP124	<p><b>Domaine de la Providence</b></p> <p>-</p> <p><b>Autres noms :</b>  <b>Domaine de Chantebrise, Mas de Lèques</b></p>	   <p>1784 avenue de Toulouse</p>	<p>L'ancien domaine de Chantebrise (nommé aussi Mas de Lèques), est bâti au premier quart du XIXe siècle et fut donné à la congrégation des sœurs de Saint-Charles (œuvre de la Providence) en 1849 par Monsieur Ogé. Une église XIXe est construite à cette occasion.</p> <p>L'ensemble se compose ainsi de deux édifices : un corps de bâti domanial sobre en R+1, accueillant ensuite les bâtiments conventuels, et l'église implantée longitudinalement. Un puit citerne couvert en pierre subsiste. L'ensemble est en partie clos par un mur en petit appareil de pierre. Aux abords côté Sud-Ouest, un parc est protégé en Espace Boisé Classé.</p> <p>Les bâtiments sont construits en maçonnerie de pierre et les parements sont enduits à la chaux. Les toitures sont dotées de charpente bois couvertes en tuiles (présence de génoises à deux rangs sur le corps de logis).</p> <p>Le corps principal se compose autour d'une petite cour intérieure et ses façades à baies verticales sont axées par niveaux, avec encadrements en pierre.</p> <p>L'église de style néo roman présente des façades avec baies et oculus à vitraux clairs. A l'intérieur, la nef unique et le narthex reçoivent des voutes en berceau et comportent des décors de pilastres en pierre. L'abside comporte un jour en toiture éclairant le chœur. Les murs intérieurs sont enduits au plâtre.</p> <p>A l'intérieur du logis, des bars au sol à l'étage et un pavage en pierre au RDC ont été conservés.</p> <p>Le site a fait l'objet de travaux lors d'une reconversion du site dans les années 2000 (remplacement des menuiseries côté cour, escalier et passerelle rapportés...). La propriété a fait par la suite l'objet d'une division.</p>





PATRIMOINE RELIGIEUX			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP125	Eglise Saint Cléophas	 <p>3 rue du Mas de Lemasson</p>	<p>Eglise construite entre 1912 et 1914 selon les plans de Jacques Février, suite à la fondation de la paroisse par le chanoine Crébassol.</p> <p>Dernier exemple de néoroman à Montpellier, sa façade est inspirée de celle de la Chapelle Saint-Gabriel de Tarascon (XIIe siècle).</p> <p>Architecte : Jacques Février</p>
MRP126	Eglise Saint-Esprit	   <p>78 rue Sainte Geneviève</p>	<p>Edifiée en 1968 par un jeune architecte (Marcel Pigeire ancien collaborateur de Fernand Pouillon à Marseille), cette nouvelle église tient compte des modifications de la liturgie et de la pastorale. La primauté est donnée à l'architecture et à la recherche de la lumière plutôt qu'au décor. Le bâtiment reste un signal dans le quartier neuf sans avoir recours au clocher.</p> <p>La forme de l'église influencera d'autres réalisations à Montpellier. Le plan centré, sorte de tente, espace de rassemblement autour de la Parole. La toiture est suspendue et s'appuie uniquement sur 4 points d'ancrage. Une structure triangulée s'appuie sur trois piliers en lamellé-collé (principe de la Trinité).</p> <p>Modernité recherchée et sobriété des matériaux : béton brut, lamellé-collé, zinc au titane en couverture. L'usage de ces matériaux est adouci par les vitraux non figuratifs à dominante colorée (différente selon les faces), et l'usage de la pierre (autel et estrade).</p> <p>Architecte : Marcel Pigeire, Léon Blanchet maître-verrier.</p> <p>Labellisé « Architecture Contemporaine remarquable » en 2019</p>

PATRIMOINE RELIGIEUX			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP127	Couvent des Sœurs de Notre dame du Cénacle	 <p>6 rue des Carmélites</p>	<p>Installées à Montpellier en 1892, les Sœurs de N.-D. du Cénacle font l'acquisition en 1893 d'une ancienne manufacture, d'une villa avec serre (4<sup>ème</sup> quart XIXe) et de terrains contigus. Construction de la chapelle de style éclectique (influences romanes et classiques) en 1894 par DUSSERRE avec décors intérieurs peints par Léon GALAND. L'ensemble est entouré d'un mur de clôture en moellons de pierre comportant plusieurs portails.</p>
MRP128	Couvent des Carmélites	 <p>10 bis rue Moquin Tandon</p>	<p>Installées à Montpellier dès 1838, les Carmélites font construire à partir de 1858 ce couvent sur la rue Moquin Tandon dans l'enclos d'une maison de campagne avec orangerie (XVII-XVIIIe siècle) dite « Logis du Roi » située au nord de la parcelle. La chapelle néogothique, œuvre de l'architecte diocésain et architecte en chef des monuments historiques Henri REVOIL est consacrée en 1876. Le bâtiment conventuel construit sur un cloître fermé date du premier quart du XX<sup>e</sup> siècle.</p>
MRP129	Enclos Saint Francois	 <p>14 Avenue de Castelnaud</p>	<p>En 1885, un ancien orphelinat est fondé sur ce site par les sœurs franciscaines de Notre-Dame du Calvaire de Grèzes (Aveyron). Destiné à l'enseignement agricole, il sera dirigé par le chanoine PREVOST. Dans ce cadre, des terrains et immeubles contigus sont rachetés, et une importante chapelle est construite entre 1909 et 1919, par l'architecte Julien BOUDES. Cette dernière est inscrite au titre des Monuments historiques par arrêté du 28 juillet 1999 et constitue le dernier exemple d'église néo-gothique à Montpellier. L'ensemble très homogène et de qualité est particulièrement remarquable pour sa décoration sculptée et ses vitraux. Le couronnement de la Vierge du tympan est l'œuvre de Jean MAGROU. La statue de la Vierge à l'enfant du pilier central est due à Raoul DUSSOL. Les verrières ont été commandées au parisien Félix GAUDIN tandis que le mobilier liturgique a été réalisé dans les ateliers de l'orphelinat.</p> <p>Ce vaste enclos privé comprend un certain nombre de bâtiments hétéroclites dont un certain nombre de bâtis à caractère patrimonial :</p>




PATRIMOINE RELIGIEUX			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
			<p>-un front bâti à l'alignement sur l'avenue de Castelnau de volumétrie en R+1 à R+2, présentant des travées régulières à encadrements de baies apparents, et une travée centrale avec encadrements de baies cintrés et sculptés, marquant l'entrée historique de l'orphelinat/collège.</p> <p>- maison d'habitation XIXe implantée en retrait avec porte d'entrée piétonne ancienne (pilier et fronton cintré).</p> <p>- remarquable bâtiment en béton construit dans les années 1930 à l'emplacement dit de la « Cour des Miracles »</p> <p>Mur de clôture partiellement conservé avec portails monumentaux et portes d'entrée piétonnes anciennes, Jardins, espaces boisés, bassin avec fontaine...</p>
MRP130	Ancien couvent de l'Immaculée-Conception	 <p>16-18 rue Ferdinand Fabre</p>	<p>Bâtiment en U avec cloître construit vers 1860 comprenant la chapelle de style éclectique. Le logement de l'aumônier à la pointe Nord de la parcelle est construit en 1876 selon les plans de Jules Margouires. Début XXe, un bâtiment conventuel est construit dans le prolongement de l'aile Nord et le cloître est refermé par la construction d'un bâtiment et d'une galerie à l'Est.</p>




PATRIMOINE RELIGIEUX			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP131	Couvent des Augustines de Notre-Dame du Refuge	 <p>38-40 rue Lakanal</p>	Les augustines de Notre-Dame du refuge de Nancy (installées à Montpellier en 1677) firent en 1845 l'acquisition d'une maison et d'un jardin dans l'enclos Bourgoin. Le couvent et sa chapelle furent construits en 1847 et 1848 en conservant l'habitation primitive
MRP132	Etablissement des Orphelins de Montpellier - Maison d'enfants Marie Caizergues	 <p>1 rue St-Vincent de Paul</p>	Orphelinat fondé vers 1850 par Marie Caizergues de la congrégation des filles de la Charité de saint-Vincent de Paul. L'ensemble comprend une chapelle néo-gothique.
MRP133	Couvent Notre-Dame de Nevers - Lycée Nevers	 <p>18 rue de la Garenne</p>	Couvent notre dame de Nevers  Congrégation des Sœurs de Nevers XIXe à aujourd'hui Lycée Nevers.
MRP134	Enclos de l'Assomption	 <p>24 rue du Carré-du-Roi</p>	Les Sœurs de l'Assomption s'installent en 1876 dans la Villa Prunarède (XVIIIe), qui devient alors le Prieuré Saint- Jean. Entre 1885 et 1887, deux ailes sont construites de part et d'autre du bâtiment primitif. La chapelle de style néo-roman est édifée au bout de l'aile Est en 1894-1895.

PATRIMOINE RELIGIEUX			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP135	Ancien couvent des sœurs de Saint-Joseph - Clinique du Carré du Roi	 <p>20 rue du Carré du Roi</p>	Ancien couvent des sœurs de Saint-Joseph construit à partir de 1900 par l'architecte Numa Polge. Le couvent est aménagé en clinique et en école d'infirmière par le Professeur Estor en 1913, prenant alors le nom de Clinique du Carré du Roi. L'ensemble très homogène comporte une chapelle et un cloître. Certaines sculptures seraient dues à Auguste Baussan.
MRP136	- Collège Saint-Jean-Baptiste de La Salle	 <p>29bis quai du Verdanson</p>	En 1880, les frères des écoles chrétiennes, ayant dû abandonner les locaux qu'ils occupaient boulevard Louis Blanc, s'installèrent dans les bâtiments de la jeunesse chrétienne, quai du Verdanson, la construction existante fut surélevée et prolongée, fondation d'une chapelle par l'architecte Margouires ; un corps de bâtiment de huit classes sera construit en 1885 ; entre 1893 et 1894, la chapelle recevra une fausse voûte gothique par l'architecte Margouires









PATRIMOINE RELIGIEUX			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP137	Séminaire Saint Firmin	   <p>4 Rue du 81e Régiment d'Infanterie / Rue de Nazareth</p>	<p>Séminaire Saint-Firmin dit Petit Séminaire. Les travaux de construction du petit séminaire, ordonnés par Mgr Le Courtier et commencés en 1867, ne furent achevés qu'au cours de la décennie 1890, sur les plans de l'architecte diocésain Henri Revoil, remplacé en 1877 par l'architecte Pierre Arribat. Mis sous séquestre en 1906, les bâtiments seront affectés à l'armée en 1907.</p> <p>Durant la Première Guerre Mondiale, les bâtiments abritent un hôpital militaire. A l'issue du conflit, la caserne est baptisée Capitaine Chombart de Lauwe, en hommage à un officier tué au combat. Pendant la Seconde Guerre Mondiale, les bâtiments sont occupés par les miliciens qui y torturent des Résistants dans les geôles. 5 d'entre eux y laisseront la vie. Ces geôles font aujourd'hui l'objet d'une au titre des monuments historiques.</p> <p>Après-guerre, le bâtiment abrite successivement plusieurs écoles militaires avant de devenir à partir de 2010 la Cité Scolaire Française COMBES.</p>

PATRIMOINE MILITAIRE			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP138	Caserne Lieutenant Gilly	 <p>10 avenue Chancel</p>	<p>Caserne de Gendarmerie construite par le Département de l'Hérault entre 1896 et 1898 dans le style néo-Louis XIII (briques, pierres, ardoises) caractéristique de la IIIe République.</p> <p>3 corps de bâtiments en U et un pigeonnier à l'angle Nord.</p> <p>Fronton sculpté par J.-A. Injalbert représentant une allégorie de "La Loi armée se reposant sur la Force". Nommée après la seconde Guerre mondiale en hommage au Lieutenant de gendarmerie Pierre Gilly, Résistant membre du Rassemblement Aigoual-Cévennes, tué en 1944.</p>
MRP139	Bâtiment du Génie <i>Autres noms : Maison pour tous George Sand, Salle des Aubes, Salle Duchesnay</i>	  <p>1010 avenue de Saint Maur</p>	<p>Bâtiment construit dans la seconde moitié du XIXème siècle pour les entrainements du Génie. Il s'y déroulait en particulier des exercices de construction de ponts sur le Lez tout proche.</p> <p>Bâtiment rectangulaire orienté est-ouest dans sa longueur. Sa façade principale, à l'est, présente un grand portail en plein cintre surmonté d'un fronton triangulaire dont le tympan est orné du corset d'arme et du pot-en-tête sculptés, emblèmes du Génie. La corniche basse du fronton ceinture le bâtiment jusqu'à la façade ouest où elle est interrompue. La façade sud est percée de 7 baies alternant baies toute hauteur et demi-lunes. Leurs pleins cintres sont en brique. Les baies latérales toute hauteur sont probablement le résultat d'une ouverture plus récente de demi-lunes. Chaque travée est encadrée de chaînages harpés. La façade nord, probablement murée, conserve la trace de clés, probablement de plein cintre également. La façade ouest, en pignon, est percée d'une demi-lune de brique en partie haute. Un bâtiment sans intérêt patrimonial lui est accolé.</p>

AUTRES TYPE D'EDIFICES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP140	Bureau d'octroi de la Mosson	155 rue de Bologne  La Paillade	Bureau d'Octroi de Palavas construit en 1869 par l'architecte de la Ville, Jean Cassan, à l'actuel croisement entre l'avenue de Palavas et la rue Frédéric Bazille. Il a été démonté et déplacé à son emplacement actuel en 1967.
MRP141	Bureau d'octroi du Pont de la Boucherie	 54 Quai du Verdanson	Bureau d'Octroi du Pont de la Boucherie (actuelle pl. du 11 nov.) construit en 1835 par l'architecte de la Ville Édouard Teste. C'est l'un des premiers octrois présentant un portique à colonnes et fronton, modèle qui sera utilisé jusqu'à la fin du XIXe s. pour l'ensemble des octrois. Son portique a été démonté et installé rue Placentin dans les années 1970 avant d'être à nouveau déplacé à proximité de son emplacement d'origine où il a été transformé en fontaine dans les années 1990.
MRP142	Colonne Saint-Eloi - Colonne d'équilibrage de l'aqueduc Saint-Clément	 4 Place Emile Martin	Cette colonne d'équilibrage est conçue en 1935 par Marcel Bernard à la demande de la Ville pour réguler la pression hydraulique de la canalisation d'eau potable et éviter le phénomène de "coup de bélier" qu'une poche d'air peut provoquer.  Elle est réalisée en béton armé par l'entreprise CEPECA (Conduites et Poteaux en Ciment Armé) de Grenoble. M. Bernard reprend les canons de l'architecture classique qu'il traduit dans le style « sans ornement » de l'architecte Auguste Perret. Cette forme très simple n'est pas sans rappeler celle de la Colonne de la Liberté et de la Concorde érigée après la Révolution sur l'Esplanade. Son soubassement porte une inscription et la date ainsi qu'une fontaine intégrée dans le monument.  Cet édifice a reçu le label « Patrimoine du XXe siècle ».






AUTRES TYPE D'EDIFICES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP143	Cimetière Saint Lazare Ancien		<p>Implanté à l'écart de la ville, sur le site de l'ancienne maladrerie de l'Hôpital Saint-Lazare, ce cimetière entre en service en 1849 après une grande cérémonie de bénédiction. Etendu en 1864 et en 1918. Les allées bordées de cyprès abritent les monuments funéraires de nombreux montpelliérains illustres, dont certains sont l'œuvre d'architectes (Polge, Carlier, Bernard...) ou de sculpteurs (Baussan, Guigues, ...) reconnus. Le cimetière est ceint d'un haut mur percé de portails monumentaux. Près de l'entrée principal, deux pavillons marquent l'entrée de l'allée menant à la chapelle. A noter également la présence de pavillons annexes en béton, pavés de verre et pierres, probablement dus à Marcel Bernard.</p>
MRP144	Font Putanelle - fontaine	 <p>Quai du Verdanson</p>	<p>Fontaine au bord du Verdanson construite en 1820 d'après les plans de l'architecte de la Ville Jacques Donnat et sur les structures d'une fontaine de 1447 due à Jacques Cœur.</p> <p>Le mur du fond porte les armoiries de Jacques Cœur et celles des Guilhem.</p>
MRP145	<p>Bibliothèque du Cercle des Officiers</p> <p><i>Autre nom :</i></p> <p><i>Espace Dominique Bagouet</i></p>	  <p>Esplanade : 105 Allée de Jérusalem</p>	<p>Bâtiment construit à la fin du XIXe siècle pour abriter la bibliothèque du Cercle des Officiers.</p> <p>Au-dessus de la porte d'entrée, un fronton cintré et richement sculpté est surmonté des armes de la Ville.</p> <p>Actuel lieu d'exposition.</p>

AUTRES TYPE D'EDIFICES			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt / Prescription particulière
MRP146	<b>Cercle des étudiants</b> <i>Autres noms :</i> <b>Pavillon Populaire, Institut mutualiste</b>	 <p>Esplanade : 121 Allée de Jérusalem</p>	<p>Construit par l'architecte de la Ville, Léopold Carlier, en 1890-1891 à l'emplacement du théâtre provisoire (détruit par le feu) pour abriter les réunions et événements de l'Association générale des étudiants de Montpellier.</p> <p>Fermé dès 1902 à cause des difficultés financières de l'Association, le bâtiment revient à la Ville et devient le Pavillon Populaire, Institut mutualiste. Il accueille un hôpital pendant la Première Guerre Mondiale.</p> <p>Actuel lieu d'exposition.</p>
MRP147	<b>Kiosque Bosc</b>	 <p>Esplanade : 121Bis allée de Jérusalem</p>	<p>Ce kiosque est bâti en 1927 à l'initiative du compositeur Auguste Bosc qui en finance la construction pour remercier la Ville de Montpellier de lui avoir accordé une bourse d'étude au Conservatoire de Paris. Sa conception est confiée à l'architecte Marcel Bernard et sa réalisation à l'entrepreneur Emile Fages. Il s'agit d'une des toutes premières constructions importantes en béton armé à Montpellier.</p> <p>Il est composé de quatre colonnes cannelées et bouchardées sur un podium rond servant de scène. Les colonnes sont réunies aux trois quarts de leur hauteur par une poutre circulaire qui raidit l'ensemble. Elles soutiennent une dalle de couverture carrée débordante. Le plateau de scène est surélevé d'environ un mètre et demi, par rapport au niveau de sol de l'esplanade accessible par deux degrés en façade ouest. Il recouvre des locaux, en demi-sous-sol, desservis par un escalier d'arrière-scène et prenant jour par des soupiraux dans le sous-bassement de la scène. Une coursive légèrement surélevée fait le tour du sous-sol. Les soupiraux donnent dans cette coursive éclairée naturellement par des puits de lumières recouvert de briques de verre donnant sur le proscenium.</p> <p>Cet édifice a reçu le label « Patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle ».</p>



PROJET


# PEROLS

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>PSp1 PSp2 PSp3 PSp4 PSp6 PSp7 PSp8</p>	<p><b>Edifices historiques</b></p>	 <p><i>Eglise Saint Sixte, Pl Carnot (PSp1)</i></p>  <p><i>Maison ancienne, 2 Place de la Liberté (PSp7)</i></p>	<p>Les édifices historiques présentent des architectures qui témoignent de l'histoire urbaine de la commune. La démolition et l'altération des édifices à conserver sont interdites.</p>
<p>PSp5</p>	<p><b>Monument aux morts</b></p>	 <p><i>Monument aux mort, 1 rue Hôtel de ville (PSp5)</i></p>	<p>Monument et socle en pierre. La démolition et l'altération des édifices à conserver sont interdites.</p>

PROJET

# PRADES-LE-LEZ




Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
PZp1 PZp2 PZp3 PZp4 PZp5 PZp6 PZp7 PZp8 PZp9 PZp10 PZp11 PZp12 PZp13 PZp14 PZp15 PZp16 PZp17 PZp18 PZp19 PZp20 PZp21 PZp22 PZp23 PZp24 PZp25 PZp26 PZp31	Maisons Vignerones	 <p>76 rue de la Rivière (PZp1)</p>  <p>8 Impasse Saint-Jacques (PZp3)</p>	<p>L'ensemble des maisons inscrites présentent un intérêt particulier par leur architecture représentative des maisons vigneronnes. Certaines implantées en alignement et d'autres en retrait, leurs façades sont ordonnancées avec des encadrements en saillie. Les ouvertures de garage sont droites.</p> <p>Certaines sont agrémentées d'un œil de bœuf en pignon, typique des granges vigneronnes.</p>
PZp28 PZp29 PZp30	Croix et calvaires en pierre ou en acier	 <p>Calvaire, Rue Roucaryol (PZ_29)</p>	<p>Croix et calvaires en pierre /métallique sur socle ou incrusté en façade. Les croix peuvent présenter des ornements caractéristiques des monuments religieux. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p>

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
PZp27	Panneau Michelin	 <p data-bbox="488 647 815 707"><i>Panneau Michelin, 5 Route de Montpellier (PZp27)</i></p>	<p data-bbox="868 324 1522 416">Les panneaux de signalisation routière Michelin furent fabriqués pour les routes françaises de 1910 à 1971, principalement en lave émaillée et sur béton armé.</p>




PROJET







# RESTINCLIERES

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
REp1 REp18	Clôtures en pierre	 <i>Clôture en pierre, 16 Grand rue (REp1)</i>	<p>Clôtures en pierre de taille habillé par une végétation dense.</p> <p><b>Prescription :</b> Protection de l'ensemble du linéaire en pierre et de ces caractéristiques.</p>
REp3 REp5 REp8 REp13 REp14 REp15 REp22 REp24	Façades en pierre	 <i>Façade en pierre, 11 Grand rue (REp3)</i>   <i>Cadran solaire, statue de grappe de raisin et façade en pierre, 8 Imp. Du Puits (REp14)</i>	<p>Façades anciennes en pierre taillée.</p> <p><b>Prescription :</b> Protection de l'ensemble du linéaire de façade et des ouvertures et intérêt particulier.</p>






Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>REp4 REp6 REp9 REp10 REp12 REp19 REp20 REp27</p>	<p><b>Croix et calvaires en pierre et acier</b></p>	 <p><i>Croix du Languedoc, 2D rue Paul Valery (REp9)</i></p>  <p><i>Calvaire, 2 Route de Beaulieu (REp27)</i></p>	<p>Croix et calvaires en pierre /métallique sur socle ou incrusté en façade. Les croix peuvent présenter des ornements caractéristiques des monuments religieux. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p>
<p>REp7</p>	<p><b>Pont ruisseau des combes</b></p>	 <p><i>10B route de Montpellier (REp7)</i></p>	<p>Pont en pierre habillé par un balustre en pierre et une traversée piétonne sous l'arc.</p>

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>REp11 REp12 REp17 REp30</p>	<p>Puits en pierre</p>	 <p>10B route de Montpellier (REp11)</p>	<p>Puits en pierre ronds ou carrés. Il peut être orné d'une armature métallique. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p>
<p>REp16</p>	<p>Encadrement / modénature porte d'entrée</p>	 <p>1 chem. Du Bois (REp16)</p>	<p>Encadrement et modénature de la porte d'entrée en pierre taillée. Les moulures d'encadrement et le fronton présentent une qualité architecturale à conserver.</p>
<p>REp28</p>	<p>Statue en pierre</p>	 <p>Chem. De Calargues (REp28)</p>	<p>Statue et socle en pierre taillée représentant Saint Césaire.</p>




Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
REp2 REp23 REp25 REp26 REp29	Maisons remarquables en pierre	 <p><i>Maison en pierre, 9 Grand rue (REp2)</i></p>  <p><i>Maison en pierre, 4 route de Montpellier (REp25)</i></p>	<p>L'ensemble des maisons signalées présentent un intérêt particulier par leur architecture représentative des maisons vigneronnes. Certaines implantées en alignement et d'autres en retrait, leurs façades sont ordonnancées avec des encadrements en saillie. Les façades présentent des éléments remarquables à conserver.</p>
REp21	Eglise	 <p><i>Eglise, Pl. de la République (REp21)</i></p>	<p>Eglise, porte et clocher à protéger.</p>

# SAINT-BRES

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SBp1	Porche	 <p><i>Porche, VC la Place (SBp1)</i></p>	Porche en pierre taillée donnant sur la voie communale la Place entre la route des Aires et la rue de la Cascade.
SBp2 SBp13 SBp18 SBp19	Maison remarquable	 <p><i>Maison remarquable, 3Bis rue de la Cascade (SBp2)</i></p>	Maisons remarquables de par les procédés et caractéristiques employées lors de leur construction, qui sont caractéristiques de l'architecture vernaculaire locale. La préservation de ces bâtiments participe de la mise en valeur du centre de la commune
SBp3	Pont et passerelle	 <p><i>Pont en pierre, 7 rue du Vieux Pont (SBp3)</i></p>	Pont en pierre habillé par un balustre métallique rouge de part et d'autre. Il permet de traverser le Bérange.



Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SBp4	Passerelle en pierre	 <p><i>Passerelle en pierre, 7 rue du Vieux Pont (SBp4)</i></p>	Passerelle en pierre taillée habillé par un balustre en pierre
SBp9 SBp12 SBp14 SBp15 SBp16 SBp17	Mas agricole	 <p><i>Mas Demailly, 2 rue du Vieux Pont (SBp9)</i></p>	Mas agricole ancien. Il se caractérise par une maison d'habitation et une ou plusieurs dépendances (étables, granges, bergeries etc). Construit généralement en pierre avec des toits en tuiles.
SBp20	Eglise Saint Brice	 <p><i>Eglise Saint-Brice, rue des jardins (SBp20)</i></p>	Edifice patrimonial dont le clocher un point de repère important dans le village. L'Eglise Saint-Brice est une composante forte du paysage du centre-bourg.






Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SBp5 SBp6 SBp7 SBp10 SBp11	<b>Murs d'enceinte en pierre et balustre</b>	 <p><i>Mur en pierre, Pl. de la Champagne (SBp7)</i></p>  <p><i>Balustre, 7 rue du Vieux Pont (SBp5)</i></p>	Murs d'enceinte en pierre et balustre habillant une partie du pourtour du parc de l'escargot.
SBp8	<b>Façades remarquables</b>	 <p><i>Façades de la Rue du Vieux Pont (SBp8)</i></p>	Alignement de façades de la rue du Vieux Pont à préserver pour son intérêt architectural.


PROJET

# SAINT-DREZERY

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SDp1 SDp8	Puits en pierre et acier	 <p><i>Puits de l'Eglise, 12 rue Saint Didier (SDp8)</i></p>	Puits en acier avec un socle en pierre. Puits en pierre ronds ou carrés. Ils peuvent être ornés d'une armature métallique. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.
SDp2 SDp3 SDp4	Terrasses languedociennes	 <p><i>384 Chem. Des Chênes (SDp2)</i></p>	Terrasses languedociennes en pierre. Elles se traduisent par des escaliers en pierre et des abris. Leur volume est caractéristique de ce type de terrasses.
SDp7	Tour contigüe à l'église	 <p><i>12 rue Saint Didier (SDp7)</i></p>	Tour contigüe à l'Eglise en pierre taillée.




Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SDp9	Statue de la Vierge	 <p data-bbox="481 831 703 860"><i>27 Grand rue (SDp9)</i></p>	Statue de la Vierge incrustée dans la façade sur un socle en pierre. Elle est protégée par un grillage métallique.
SDp10 SDp11 SDp12 SDp13 SDp14 SDp15 SDp16 SDp17 SDp18 SDp19 SDp20 SDp21 SDp22 SDp23 SDp24 SDp25 SDp26 SDp27 SDp28 SDp29 SDp30 SDp31 SDp32 SDp33 SDp34 SDp35	Croix et calvaires en pierre et acier	 <p data-bbox="481 1301 767 1361"><i>Croix du Clocher, 3 Pl de la Mairie (SDp11)</i></p>  <p data-bbox="481 1877 831 1937"><i>Croix de la Mission, 11 All. De la Liberté (SDp29)</i></p>	Croix et calvaires en pierre ou en acier sur socle ou incrustés en façade. Les croix peuvent présenter des ornements caractéristiques des monuments religieux. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SDp5	Mas Bizard	 <p><i>Mas Bizard, 1 Mas du Bizard (SDp5)</i></p>	<p>Domaine agricole. Il se caractérise par une maison d'habitation et plusieurs dépendances (étables, granges, bergeries etc). Construit généralement en pierre avec un toit en tuiles. Le bâti est entouré de terres agricoles.</p>
SDp36	Eglise Saint Didier	 <p><i>Eglise Saint Didier, 3 Pl de la Mairie (SDp36)</i></p>	<p>Eglise en pierre de taille.</p>
SDp6	Rue du Porche	 <p><i>Rue du Porche (SD_06)</i></p>	<p>Ruelle piétonne ancienne entre l'Avenue du Béranger et la rue Saint Didier. Elle est habillée de part et d'autre de façades en pierre accompagné d'un porche en pierre. L'intégralité des éléments caractéristiques de la rue sont à préserver.</p>

PROJET

# SAINT-GENIES-DE- MOURGUES

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGMp1 SGMp2 SGMp3 SGMp4 SGMp5 SGMp6 SGMp7 SGMp8 SGMp9 SGMp10 SGMp11 SGMp12 SGMp13	Maison en pierre de taille	 <p>954 Avenue de Montpellier (SGMp13)</p>	<p>Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction ou transformation est interdite ; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux...). Leur obturation est interdite.</li> <li>- Aucune nouvelle ouverte n'est autorisée. - Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.</li> <li>- Tous les éléments de décors, modénatures... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.</li> </ul>

PROJET

# SAINT-GEORGES-D'ORQUES

## DENOMINATION : Edifices ou partie d'édifice à conserver

### Description sommaire :

Edifices remarquables présentant un intérêt patrimonial, dont l'altération est interdite et sur lesquelles les interventions sur le bâti sont soumises à strictes conditions.

### Prescriptions :

#### Prescriptions générales :

- Ces édifices remarquables ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement. Ils seront conservés et restaurés dans leurs dispositions d'origine ou supposées.
- Tout élément d'écriture architecturale et stylistique d'origine en rapport avec les bâtiments protégés (décors peints, sculptures, corniches, bandeaux, encadrements moulurés...) et faisant partie intégrante de la façade, sera obligatoirement conservé et restauré.
- Les modifications de volumes ne sont pas autorisées.
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel, et leur insertion la plus discrète possible.

#### Toitures

- Le volume de couverture des constructions existantes sera maintenu ou restitué, selon les dispositions du bâtiment et la forme générale des toitures références du secteur. Dans le cas d'une restitution d'un volume de toiture antérieure, la demande devra être motivée et documentée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Les terrasses en décaissé de toiture (tropéziennes) sont interdites.
- Les châssis de toits pourront être autorisés sur demande motivée. Ils ne seront admis que sur les versants de couverture non visibles de l'espace public, en nombre très limité, et seulement afin de compléter un niveau de comble déjà éclairé. Leurs dimensions maximales seront de 0,55 x 0,80m, posés verticalement.
- Les lucarnes existantes originelles de la construction du bâtiment, de volume et proportions traditionnels, seront conservées et restaurées. Les lucarnes ne présentant pas d'intérêt architectural et ne remplissant plus de fonction, pourront être supprimées. Les lucarnes ayant disparues, mais dont les traces sont encore visibles en charpente, pourront être restituées, en cas de nécessité d'éclairer le comble. Le modèle sera choisi en fonction de l'époque de l'édifice, et de son type de couverture.
- Les souches de cheminées anciennes, apparentes ou enduites, seront conservées et restaurées dans leur hauteur, leur forme et leurs matériaux. La démolition de celles qui ne participent pas à la structure du bâtiment pourra être autorisée. Les cheminées modernes, non conformes dans leur volume et leurs matériaux aux cheminées traditionnelles devront être supprimées. Les souches nouvelles reprendront les proportions, les matériaux et la mise en œuvre des anciennes.

## DENOMINATION : Edifices ou partie d'édifice à conserver




### Prescriptions (suite) :

#### Percements





- Toute modification dimensionnelle des ouvertures est interdite, à moins de restituer les dispositions originelles du bâtiment. Ces reprises et modifications seront traitées avec des matériaux traditionnels et assurant la cohérence architecturale, esthétique et historique de l'immeuble.
- Les percements doivent être exécutés dans les proportions d'origine (en général proportion verticale, sauf les fenêtres sous toitures, qui peuvent être traitées différemment).
- En cas de façades composites (plusieurs époques superposées), les restaurations peuvent, soit privilégier un ordonnancement architectural (façade ordonnée), soit traiter les baies non ordonnancées en "traces", soit restituer la diversité stylistique des baies de l'édifice. La plupart des ouvertures ont un encadrement de pierres qu'il conviendra de faire apparaître s'il a été recouvert d'enduit.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, pourront être rétablies dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs moulurations et sculptures, lors de travaux de réparation ou d'aménagement.
- Elles pourront exceptionnellement être obstruées, sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de la façade, et seront à cette occasion restituées dans leurs proportions initiales. Dans ce cas, le bouchement sera maçonné et enduit, en retrait du nu de la façade.






#### Menuiseries





- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux, contrevents, portes, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.) et leur serrurerie seront maintenues et restaurées. Les éléments de quincaillerie ou serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.
- Lorsque les menuiseries d'origine (fenêtre, portes, portails...) subsistent ou ont laissé des témoins certains, elles doivent être restaurées et repeintes à l'identique.
- Les menuiseries neuves seront réalisées sur mesure et seront en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment ; elles doivent être homogènes sur l'ensemble de la façade, sauf éventuellement pour les locaux d'activités et les commerces à rez-de-chaussée.



DENOMINATION : Edifices ou partie d'édifice à conserver			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp1		9 rue de Courpouyran	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture agricole/viticole et industrielle</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>Elément à protéger : Façade</li> </ul>
SGOp2		 <p>16 rue de Courpouyran</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître)</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>Elément à protéger : Edifice, cour, clôture et portail</li> </ul>
SGOp3	Maison de maître	 <p>6 rue de Courpouyran</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture viticole et bourgeoise (maison de maître). Ancien Union des Propriétaires Viticoles de St Georges</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : représentativité Architecturale Historique régionale</li> <li>Elément à protéger : Edifice, façade principale, escalier, cour, clôture, portail</li> </ul>
SGOp4	Maison de maître	4 rue des Verriers	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître).</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>Elément à protéger : Edifice, façade rapportée, cour, clôture, portail</li> </ul>
SGOp5	Immeuble urbain	 <p>13 rue des Verriers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître).</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>Elément à protéger : Edifice, façade rapportée</li> </ul>






DENOMINATION : Edifices ou partie d'édifice à conserver			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp7	Maison de Maître	 <p>1 avenue de Montpellier</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître).</li> <li>- Datation : XVIIIe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale/ Situation urbaine</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, façades (descentes EP en céramique peinte, décors d'angle), cour</li> </ul>
SGOp8		 <p>2 avenue de Montpellier</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture agricole (ancienne écuries, propriété agricole/viticole, logis).</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, façade, cour, clôture, portail</li> </ul>
SGOp9	Hôtel de Courty	 <p>2 avenue de Montpellier</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : hôtel particulier néoclassique</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Symbolique Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, cour, jardin, parc, rocaille, clôture, portail</li> </ul>
SGOp10	Maison Georges Vidal	7-11 avenue de Montpellier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître)</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, façade, cour, clôture, portail</li> </ul>
SGOp11	Maison de maître	13 avenue de Montpellier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître)</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, dépendances, Verrières, cour, clôtures, portail</li> </ul>
SGOp12	Propriété agricole/viticole	 <p>10 av. de Montpellier</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture agricole (ancienne propriété agricole/viticole)</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, Façades, Dépendances, Cour, Clôture, Portail</li> </ul>




DENOMINATION : Edifices ou partie d'édifice à conserver			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp13	Anciennes Poste et Mairie	 <p>Place de la Mairie Le Village</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture publique</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Architecturale Signature (H. Bésiné)</li> <li>- Elément à protéger : Edifices, caractéristiques architecturales</li> </ul>
SGOp14	Eglise Notre-Dame	 <p>Place de l'Eglise Le Village</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître).</li> <li>- Datation : XIII-XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Architecturale Signature (H. Bésiné) / Ancienneté</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, intérieur</li> </ul>
SGOp15	Maison de maître	 <p>4 rue des Lavandières</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître)</li> <li>- Ancien tènement de la commanderie du grand St Jean</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, Façade, Cour, Clôture, Portail</li> </ul>
SGOp16	Maison de maître	 <p>3 rue des Ecoles / 3 place de l'Eglise</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître)</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, Façade, Cour, Jardin, Clôture, Portail</li> </ul>
SGOp17	Propriété agricole/viticole	 <p>5 rue des écoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture agricole (propriété agricole/viticole, dépendances, logis).</li> <li>- Datation : médiéval - XVIIIe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Elément à protéger : Edifice, Façades, Dépendances, Cour, Clôture, Portail</li> </ul>



DENOMINATION : Edifices ou partie d'édifice à conserver			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp18 SGOp19	Propriété Merle	 <p>Cour Merle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture bourgeoise (maison de maître)</li> <li>- Datation : XVIIIe et antérieur</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale/ Ancienneté</li> <li>- Élément à protéger : Edifice, Dépendances, Cour, Clôture, Portail</li> </ul>
SGOp20	Propriété agricole/viticole	 <p>7 rue des Fontardiès</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture agricole (anciennes écuries, propriété agricole/viticole, logis).</li> <li>- Datation : XVIIIe et antérieur</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale/ Ancienneté</li> <li>- Élément à protéger : Edifice, Dépendances, Cour, Clôture, Portail</li> </ul>
SGOp21	Anciennes écoles	 <p>9 rue des écoles</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture publique</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Architecturale Signature (Orssaud)</li> <li>- Élément à protéger : Edifice, Cours, Clôture, Portail</li> </ul>
SGOp22	Immeuble urbain	 <p>2 rue du Château</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Hôtel urbain</li> <li>- Datation : XVIIIe et antérieur</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale/ Ancienneté</li> <li>- Élément à protéger : Edifice, Façades (baies d'angle)</li> </ul>





DENOMINATION : Edifices ou partie d'édifice à conserver			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp23	Propriété agricole/viticole	 <p>3 rue du Château</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture agricole (propriété agricole/viticole, dépendances, logis)</li> <li>- Datation : : XVIIIe et antérieur</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale/ Ancienneté</li> <li>- Élément à protéger : Edifice, Dépendances, Cour, Clôture, Portail</li> </ul>
SGOp24	Hôtel Calvet EHPAD ND du Bon Secours	 <p>11 rue du Château</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Hôtel particulier néoclassique</li> <li>- Datation : XIXe</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale</li> <li>- Élément à protéger : <i>Edifice, Escalier, Terrasse, Cour, Parc, Clôture, Portail</i></li> </ul>
SGOp25	Mas de Bellevue	Bellevue	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Typologie : Architecture agricole (propriété agricole/viticole, dépendances, logis)</li> <li>- Datation : médiéval et postérieur</li> <li>- Valeur patrimoniale : Représentativité Architecturale/ Ancienneté</li> <li>- Élément à protéger : Edifice, dépendances, cour</li> </ul>



DENOMINATION : Parcs d'accompagnement à conserver			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>SGOp26 SGOp35 SGOp36 SGOp37</p>	<p>Ancien parc d'accompagnement de la maison de maître accueillant un EPADH</p>	  <p>11 rue du château (SGOp35)</p>  <p>rue des Verdiers / rue des Muriers (SGOp36)</p>	<p><b>Description sommaire :</b></p> <p>Boisements préservés en raison de leur valeur culturelle et historique et en raison de leur lien avec les grandes propriétés dont ils valorisent les abords.</p> <p><b>Prescriptions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements divers (accès, stationnements, cheminements piétons, piscines) et constructions peuvent être admis à conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés ;</li> <li>o de conserver une dominante végétale ou perméable ;</li> <li>o de conserver les arbres et en particulier les arbres remarquables.</li> </ul> </li> <li>- Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.</li> <li>- En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.</li> <li>- Emprise au sol limitée à 10%.</li> <li>- Hauteur limitée à 8,5 m au point le plus haut de la construction.</li> </ul>
	<p>Parc d'accompagnement de la maison de maître rue des Verdiers/ rue des Muriers</p>		

DENOMINATION : Cours et jardins d'accompagnement à conserver			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp38 SGOp54 SGOp63 SGOp68		 <p>3 rue des écoles (SGOp54)</p>  <p>11 rue de la Cité (SGOp63)</p>  <p>28 Rue de Courpouyran (SGOp38)</p>	<p>Description sommaire :</p> <p>Les cours et jardins d'accompagnement constituent les abords directs des grandes propriétés patrimoniales, situés en interface avec la rue. Parfois plantés d'arbres de haute tige, ils marquent l'entrée de la construction et son pourtour, et servent parfois de stationnement informel. Leur caractère d'espaces libres inconstructible et à dominante végétale doit être conservé, car il permet une mise en valeur des bâtiments et du premier plan perçu depuis l'espace public.</p> <p>Prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements divers (accès, stationnements, cheminements piétons, piscines) et constructions peuvent être admis à conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés ;</li> <li>o de conserver une dominante végétale ou perméable ;</li> <li>o de conserver les arbres et en particulier les arbres remarquables.</li> </ul> </li> <li>- Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.</li> <li>- En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.</li> </ul>



DENOMINATION : Façade ou alignement de façades à conserver, restaurer ou mettre en valeur			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp69 SGOp86 SGOp84 SGOp118		 <p>30-34 Grand Rue (SGOp86)</p>  <p>24-20 Grand Rue (SGOp84)</p>	<p><b>Description sommaire :</b></p> <p>Dans le centre historique ou les faubourgs, des façades ou alignement de façades sont identifiées pour la qualité de leur ordonnancement et/ou de leur architecture. Ils participent à la valeur patrimoniale du centre ancien et des faubourgs. Ils présentent des spécificités d'implantation à conserver, restaurer ou mettre en valeur.</p> <p><b>Prescriptions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Aspect extérieur :</b></li> </ul> <p>Ces façades seront conservées et restaurées, dans leurs dispositions d'origine ou supposées.</p> <p>Des modifications ponctuelles sont possibles, en particulier si la/les façade(s) ont déjà subi des transformations, sous réserve du respect de la typologie initiale et de l'inscription du bâtiment dans son environnement ou dans le cadre d'une restructuration complète du/des bâtiment(s).</p> <p>Les réhabilitations et restaurations seront pratiquées dans le respect des dispositions d'origine. Seront notamment privilégiés le respect et la valorisation des volumétries et dispositions morphologiques anciennes existantes ainsi que l'ordonnancement et la composition des façades anciennes (baies généralement axées par travée et alignées par niveau).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Implantation par rapport aux voies :</b></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Cas général</u> : les façades des constructions sont obligatoirement implantées sur cette ligne graphique ;</li> <li>- <u>Cas particuliers</u> : certaines façades à conserver sont situées en recul par rapport à l'alignement de la voie et des avancées bâties en rez-de-chaussée viennent en extension du corps d'édifice principal (garage, terrasse...), jusqu'à l'alignement de la voie (cf. photo ci-contre). Dans ce cas, l'aménagement ou la réhabilitation de ces avancées est admise dans leur forme (emprise, hauteur) existante.</li> </ul> <p><u>Volumétrie</u> : les avancées bâties par rapport aux « façades ou alignement de façades à conserver, restaurer ou mettre en valeur » sont limitées à l'emprise existante et à la hauteur existante.</p>




DENOMINATION : Murs de clôture, porche ou portail monumental à conserver, restaurer ou reconstituer			
Numéro	Nom	Photographie / Localisation	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SGOp119 SGOp131 SGOp171 SGOp162 SGOp174 SGOp181		 <p>5 et 7 avenue de Montpellier (SGOp131)</p>  <p>14 route de Bel Air (SGOp171)</p>  <p>2 rue des jardins (SGOp162)</p>  <p>6 rue de Courpouyran (SGOp174)</p>	<p><b>Description sommaire :</b></p> <p>Les parcs et jardins des grandes propriétés et maisons de maîtres des faubourgs implantés en retrait par rapport aux voies sont ceints de murs en pierre, dont l'accès se fait par des portails monumentaux en pierre de taille et fer forgés. Ces motifs constituent un patrimoine bâti de grande valeur et très présent sur le village de Saint-Georges d'Orques. Une caractéristique à préserver.</p> <p><b>Prescriptions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La démolition des murs de pierre et piliers de portails monumentaux est interdite, sauf en cas de stricte nécessité liée à la mise en œuvre de mission d'intérêt général. Leur restauration ou restitution pourra être exigée.</li> <li>- Les piles en pierre sculptées doivent être maintenues en pierre apparentes.</li> <li>- Les grilles et les portails en ferronneries, 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.</li> <li>- Les grilles et portails doivent obligatoirement être réalisés en ferronnerie et s'inspirer du style architectural du bâtiment.</li> </ul> <p>Les constructions nouvelles devront obligatoirement être implantées en retrait vis-à-vis des murs de clôture en pierre.</p>








PROJET

# SUSSARGUES




Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SUp1 SUp2 SUp3 SUp5	<b>Croix et calvaires en pierre et acier</b>	 <p data-bbox="480 1003 839 1032"><i>Croix de Ricome, RM26E4 (SUp1)</i></p>  <p data-bbox="480 1621 831 1682"><i>Croix Parvis de l'Eglise, 7088 rue de l'Eglise (SUp4)</i></p>	<p data-bbox="863 450 1528 577">Croix et calvaires en pierre ou en acier sur socle ou incrustés en façade. Les croix peuvent présenter des ornements caractéristiques des monuments religieux. Les éléments en pierre et les éléments en ferronneries sont à protéger.</p>


Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SUp6	Plaque métallique	 <p><i>Plaque en métal, 34 Route de Montpellier (SUp6)</i></p>	Ancienne plaque métallique de direction. Elle indique la direction des communes voisines.
SUp7 SUp8 SUp9 SUp10 SUp11	Capitelles	 <p><i>Cabane du Cotcho, site de Fond d'Armand sur RM54 (SUp7)</i></p>  <p><i>Cabane du Baron (SUp9)</i></p>	Anciennes cabanes en pierre. La végétation semble recouvrir une grande partie.



Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SUp12	Fauteuil du Pape	 <p data-bbox="480 779 799 808"><i>10 All de la Garrigue (SUp13)</i></p>	Fauteuil en pierre sur une parcelle privée. La végétation semble recouvrir une grande partie.
SUp13	Sarcophage	 <p data-bbox="480 1301 762 1330"><i>4 Chem. Des Près (SUp13)</i></p>	Sarcophage en pierre sur une parcelle privée. La végétation semble recouvrir une grande partie.
SUp14	Fontaines	 <p data-bbox="480 1794 820 1850"><i>Fontaine de la Clothilde, 36 Grand Rue Louis Bouis (SUp14)</i></p>	Fontaine et socle en pierre incrustée dans la façade. La fontaine se situe sur le parvis de la mairie.

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SUp16	Source		Source en milieu naturel traduite par une résurgence karstique dans la roche.
SUp15	Pyramide	 <p data-bbox="480 909 807 969"><i>Pyramide, A proximité du 77 Route de Montpellier (SUp15)</i></p>	Pyramide en pierre sur une parcelle privée. La végétation semble recouvrir une grande partie.
SUp4	Eglise + Parvis	 <p data-bbox="480 1429 778 1458"><i>7088 Rue de l'Eglise (SUp4)</i></p>	L'église Saint Martin, édifié au Xième siècle est classée aux monuments historiques. Elle se compose d'une série de colonnette à mi-hauteur de la façade ouest. Elle s'accompagne d'un campanile relativement sobre. L'entrée de l'église donne sur une place publique.



Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SUp18	Sculpture en pierre	 <p><i>Carrière Font d'Armand, Route de Montpellier (SU_18)</i></p>	Sculpture en pierre, témoignage des anciennes carrières de la commune et de la production de pierres de taille.
SUp20	Pont en acier et pierre	 <p><i>Pont en acier et en pierre (SUp20)</i></p>	Le pont se compose d'une passerelle en acier et en pierre.
SUp17	Site de Fond d'Armand	 <p><i>Route de Montpellier (SUp17)</i></p>	Le site de Fond d'Armand témoigne des anciennes carrières de pierre. Le site se compose de blocs de pierre taillés en marche d'escalier.

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
<p>SUp25 SUp26 SUp27 SUp29</p>	<p>Maisons remarquables</p>	 <p><i>Maison Perez, 7 Chem. Des Courtines (SUp25)</i></p>  <p><i>Maison Serene, 4 Avenue de Lahntal (SUp27)</i></p>	<p>Constructions cohérentes par son volume simple et le rythme de ses ouvertures, Préserver sa volumétrie, sa composition et la proportion de ses baies.</p> <p>Maison simple en pierre de taille, Volumétrie et proportion des baies à préserver.</p>
<p>SUp28</p>	<p>Villa Brun-Gerente</p>	 <p><i>Villa Brun-Gerente, 9 rue des Fontaines (SUp28)</i></p>	<p>Villa bénéficiant du label "Architecture contemporaine remarquable" par arrêté préfectoral du 18/04/2019. Conformément à l'article R. 650-6 du Code du patrimoine, le propriétaire de ce bien est tenu d'informer le préfet de région par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 2 mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis de construire ou de déclaration préalable de son intention de réaliser des travaux susceptibles de le modifier.</p>
<p>SUp21 SUp22 SUp24</p>	<p>Murs en pierre de chemin</p>	 <p><i>Mur en pierre du chem. Des Courtines (SUp22)</i></p>	<p>Murs en pierre apparente. Préservation des murs en pierre sur voirie, et de la canopée présente.</p>

Numéro	Nom	Photographie	Description / Motif d'intérêt/ Prescription particulière
SUp23	Rue Felix Crouzat	 <p data-bbox="480 577 762 611"><i>Rue Felix Crouzat (SUp23)</i></p>	Rue ancienne caractéristique à conserver.
SUp19	Chemin de la Planchette	 <p data-bbox="480 992 831 1025"><i>Chem. De la Planchette (SUp19)</i></p>	Sentier pédestre en zone N. Il traverse la forêt des Mazets.



PROJET

# **PARTIE 4 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

---

PROJET

# **TITRE I : Emplacements réservés aux voies et cheminements**

PROJET

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Baillargues	1BA1	Elargissement de voirie - Rue de la Biste	505	3M
Baillargues	1BA2	Création d'un cheminement cycliste	11391	3M
Baillargues	1BA3	Création d'un carrefour - Route de Nimes	528	3M
Baillargues	1BA4	Elargissement de voirie - Avenue du vieux Chene	3582	3M
Baillargues	1BA5	Elargissement de voirie - Rue de la Croix d'Avignon	714	3M
Baillargues	1BA6	Création d'un cheminement piéton - Rue des écoles	623	3M
Baillargues	1BA7	Elargissement de voirie - Rue des écoles	211	3M
Baillargues	1BA8	Création d'une voirie depuis la RN113	1063	3M
Baillargues	1BA9	Création d'un carrefour - Colombiers (RN 113), Croix de Jallé, Chemin Rural	756	Etat
Baillargues	1BA10	Création d'un cheminement piéton - Parcelles AK0069 et AK0057	138	3M
Baillargues	1BA11	Elargissement de voirie - Route de Castries	137	3M
Baillargues	1BA12	Aménagement d'un parc de stationnement et d'un cheminement piéton	876	3M
Baillargues	1BA13	Création d'un parc de stationnement - PEM	17149	3M
Baillargues	1BA14	Création d'un cheminement piéton - Rue du parc	76	3M
Baillargues	1BA15	Elargissement de voirie - Rue de la Chicane	28	3M
Beaulieu	1BE1	Elargissement de voirie - Chemin de Notre Dame	2461	3M
Beaulieu	1BE2	Elargissement de voirie - RM 118 E3 : avenue de Restinclières	259	3M
Beaulieu	1BE3	Elargissement de voirie - Avenue de Saint Geniès	2829	3M
Beaulieu	1BE4	Elargissement de voirie - Chemin de la Font de la Bouna	701	3M
Beaulieu	1BE5	Elargissement de voirie - Chemin de la Cx de la Mission	315	3M
Beaulieu	1BE6	Elargissement de voirie - Rue des vigneron	234	3M
Beaulieu	1BE7	Elargissement de voirie - Rue de Beaumette	568	3M
Beaulieu	1BE8	Elargissement de voirie - Chemin de Sussargues	244	3M
Beaulieu	1BE9	Elargissement de voirie - Chemin des vignes	1029	3M
Beaulieu	1BE10	Création d'un cheminement piéton - Chemin du stade et rue des écolières	137	3M
Beaulieu	1BE11	Elargissement de voirie - Impasse de la Chenaie	2036	3M
Beaulieu	1BE12	Elargissement de voirie - RM118	713	3M
Castelnau-le-Lez	1CA1	Création d'un parvis piétonnier - Avenue Jean Jaurès	347	Cne de Castelnau-le-Lez

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Castelnau-le-Lez	1CA2	Elargissement de voirie - Rue du Prado	80	3M
Castelnau-le-Lez	1CA3	Création d'un parc de stationnement - Groupe scolaire J,Moulin,	1243	Cne de Castelnau-le-Lez
Castelnau-le-Lez	1CA4	Elargissement de voirie et espace public	305	3M
Castelnau-le-Lez	1CA5	Elargissement de voirie - Chemin de la Draye du Marbre	404	3M
Castelnau-le-Lez	1CA6	Elargissement de voirie - Route de Nimes	21784	3M
Castelnau-le-Lez	1CA7	Création d'un cheminement piéton et cycliste	267	3M
Castelnau-le-Lez	1CA8	Elargissement de voirie - Avenue M,Dassault entre Av, de l'Europe et voie SNCF	783	3M
Castelnau-le-Lez	1CA9	Elargissement de voirie - Rue des Anémones	364	3M
Castelnau-le-Lez	1CA10	Création d'une voie partagée - Avenue de l'Europe et chemin du Sablassou	2192	3M
Castelnau-le-Lez	1CA11	Elargissement de voirie - Chemin du Pech St Pierre - Bustram	7993	3M
Castelnau-le-Lez	1CA12	Connexion au futur quartier de Sablassou	4450	3M
Castelnau-le-Lez	1CA13	Elargissement de voirie pour cheminement cycliste - Avenue Jean Jaurès	4221	3M
Castelnau-le-Lez	1CA13	Elargissement de voirie pour cheminement cycliste - Avenue Jean Jaurès	4221	3M
Castelnau-le-Lez	1CA14	Elargissement de voirie - Chemin de Substantion	2111	3M
Castries	1CS1	Elargissement de voirie - RM610	3591	3M
Castries	1CS2	Elargissement de voirie - Route de Guzargues	709	3M
Castries	1CS3	Aménagement d'un carrefour - Rue des Aires	144	3M
Castries	1CS4	Création d'un cheminement piéton - Avenue de la Coopérative	134	3M
Castries	1CS5	Elargissement de voirie - Pont sur la Cadoule	153	3M
Castries	1CS6	Elargissement de voirie - Rue de l'Argile et le rue Gaston Baissette	92	3M
Castries	1CS7	Création d'un parc de stationnement - transport en commun site propre	7827	3M
Castries	1CS8	Création d'un cheminement piéton - Route de Guzargues	31	3M
Castries	1CS9	Aménagement voirie et fossé d'écoulement des eaux pluviales	1061	3M
Clapiers	1CL1	Création d'une voirie - Plan des Garrigues et l'Allée Yves Stourdze	1033	3M
Clapiers	1CL2	Elargissement de voirie - Rue du chateau	286	3M
Clapiers	1CL3	Création d'une voirie - Plan des Garrigues et l'Allée Yves Stourdze	832	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Clapiers	1CL4	Aménagement pour modes actifs et transports en commun	5940	3M
Cournonsec	1CC1	Elargissement rue du Stade pour mobilités douces	184	3M
Cournonterral	1CO1	RM102 Route de Murviel: Elargissement depuis la RM5 et l'ancienne voie de chemin de fer	1444	3M
Cournonterral	1CO2	RM102 Route de Murviel: Elargissement depuis l'ancienne voie de chemin de fer jusqu'en limite communale avec Pignan	257	3M
Cournonterral	1CO3	RM185 Route de Fabrègues: Elargissement depuis la RM5 jusqu'en limite communale avec Fabrègues	59	3M
Cournonterral	1CO4	RM114: Elargissement (avenue de la Gare du Midi) depuis la limite communale avec Fabrègues jusqu'au RM5	1203	3M
Cournonterral	1CO5	Elargissement du chemin des Joncasses	846	3M
Cournonterral	1CO6	Elargissement de la rue du Baou	55	3M
Cournonterral	1CO7	Elargissement de la rue du Baou (entre la Grand'rue et le Coulazou)	172	3M
Cournonterral	1CO8	Elargissement (Grand'Rue) depuis le chemin de l'Amour au chemin de Saint Martin	764	3M
Cournonterral	1CO9	Elargissement (route de Fabrègues) depuis le chemin de l'Amour et le RM5	672	3M
Cournonterral	1CO10	Elargissement de l'avenue du Frigoulet	241	3M
Cournonterral	1CO11	Rue Bastide de l'Oulieu- Elargissement de la place Granier à l'avenue Jean Jaures	518	3M
Cournonterral	1CO12	Angle de la rue Tréboulon et de la rue Jean Jaurès, élargissement sur les parcelles AM 148 et AM 156	32	3M
Cournonterral	1CO13	Chemin des Peyroules-Elargissement de la route de Gignac au chemin du Four à Chaux	1793	3M
Cournonterral	1CO14	Elargissement du chemin du Four à Chaux	899	3M
Cournonterral	1CO15	Elargissement du Chemin de la Barthe	1750	3M
Cournonterral	1CO16	Elargissement de la rue des Carrignans	86	3M
Cournonterral	1CO17	Rue des Carrignans - élargissement vers la RM	16	3M
Fabrègues	1FA1	RM185 Elargissement chemin de Courèche de la section comprise entre la voie ferrée et la parcelle 62	396	3M
Fabrègues	1FA2	Elargissement du chemin du Pountiou	187	3M
Fabrègues	1FA3	Réalisation d'une voie verte chemin d'Agnac	922	3M
Fabrègues	1FA4	Elargissement de la rue Mendes France	156	3M
Fabrègues	1FA5	Création d'une voirie de desserte dans la ZAE les Trois Ponts	1567	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Fabrègues	1FA6	Aménagement d'une voie d'accès	1106	3M
Fabrègues	1FA7	Réalisation d'une infrastructure de déplacement	10480	3M
Fabrègues	1FA8	Aménagement carrefour sortie zone AU0	3409	3M
Grabels	1GR1	Elargissement de la route de Bel Air (RM102)	951	3M
Grabels	1GR2	Elargissement du chemin du Mas de Matour	456	3M
Grabels	1GR3	Elargissement du chemin rural de Richauda	908	3M
Grabels	1GR4	Elargissement de la Rue des Bruyères	170	3M
Grabels	1GR5	Elargissement de la rue de la Rivière vers la Mosson	115	3M
Grabels	1GR6	Elargissement de la rue de las Coustierrassas	660	3M
Grabels	1GR7	Elargissement de la rue de la Mosson	181	3M
Grabels	1GR8	Liaison piétonne jusqu'à la Mosson	139	3M
Grabels	1GR9	Elargissement des rues de Prédimeau et de la Pinède	1032	3M
Grabels	1GR10	Elargissement et aménagement de la route de Montferrier (zone urbaine)	3597	3M
Grabels	1GR11	Elargissement de la rue de la Valsière (secteur Nord)	2583	3M
Grabels	1GR12	Elargissement route de Montpellier et rue Roucairol	875	3M
Grabels	1GR13	Elargissement de la rue du Faubourg	99	3M
Grabels	1GR14	Création d'un cheminement piéton	690	3M
Grabels	1GR15	Elargissement de la voie	45	3M
Grabels	1GR16	Réalisation d'une raquette de retournement rue de la Colline	278	3M
Grabels	1GR17	Rue des Lavandes	2938	3M
Grabels	1GR18	Création d'1 voie de liaison entre la rue du Pin d'Alep et la rue René Cassin	1743	3M
Grabels	1GR19	Chemin rural de Guillery	2435	3M
Grabels	1GR20	Elargissement de l'ancien chemin de Montpellier	131	3M
Grabels	1GR21	Elargissement de la rue du Caducée pour aménagement d'un trottoir	216	3M
Grabels	1GR22	Elargissement de la rue de la Valsière (secteur Sud)	194	3M
Grabels	1GR23	Création et aménagement de liaisons douces entre la rue de la Valsière et la ZAC Euromédecine II	2002	3M
Grabels	1GR24	Elargissement de la rue Antoine Jérôme Balard, aménagement de trottoir	549	3M
Grabels	1GR25	Aménagement d'une place centrale pour le quartier de La Valsière	2696	3M
Grabels	1GR26	Amorce d'un accès depuis l'impasse Virgile	129	3M



Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Grabels	1GR27	Amorce d'un accès depuis l'impasse Divine Comédie	545	3M
Grabels	1GR28	Aménagement des berges du ruisseau de Font d'Aurelle et cheminement piéton	560	3M
Grabels	1GR29	Aménagement du carrefour	1484	3M
Grabels	1GR30	Aménagement de l'aire de retournement	75	3M
Grabels	1GR31	Cheminement modes actifs	314	3M
Grabels	1GR32	Parking paysager du Château	3802	Cne de Grabels
Grabels	1GR33	Parking paysager rue de la Mosson	656	3M
Grabels	1GR34	Parking paysager	1231	3M
Jacou	1JA1	Création d'un accès du public au château, Parc de Bocaud (parc et jardin)	687	Cne de Jacou
Juvignac	1JU1	Élargissement du chemin du Perret (lieu-dit Carrière de l'Ort)	740	3M
Juvignac	1JU2	Contournement Ouest de Montpellier	256368	Etat
Juvignac	1JU3	Aménagement d'un espace public en entrée de ville Est	1155	3M
Juvignac	1JU4	Aménagement de la voie de desserte interne du quartier de la Bergerie	1561	3M
Lattes	1LA1	Elargissement de voirie - RM116	650	3M
Lattes	1LA2	Réaménagement de voirie - Mas de Jaumes	4176	3M
Lattes	1LA3	Réaménagement de voirie - RM58	1264	3M
Lattes	1LA4	Réaménagement de voirie - RM21	1616	3M
Lattes	1LA5	Réaménagement de voirie - Avenue des Platanes	815	3M
Lattes	1LA6	Création d'un cheminement piéton et cycliste - Boirargues	2977	3M
Lattes	1LA7	Réaménagement de voirie - Rue Mistral - Boirargues	1023	3M
Lattes	1LA8	Réaménagement de voirie et création d'un cheminement cycliste - RM132	893	3M
Lattes	1LA9	Réaménagement de voirie - Rue des pittosphores, RM et ouvrage de protection	331	3M
Lattes	1LA10	Elargissement de voirie - RM189 et Route de Boirargues	4823	3M
Lattes	1LA11	Elargissement de voirie - Chemin de Soriech	1898	3M
Lavérune	1LE1	Elargissement de la RM5E2 depuis la limite communale avec St Georges d'Orques jusqu'à RM5	4054	3M
Lavérune	1LE2	Elargissement de la rue des Glycines	56	3M
Lavérune	1LE3	Elargissement de la promenade des Prés (dans le prolongement de rue de la Chicanette)	225	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Lavérune	1LE4	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Amandiers et l'avenue de la Mosson	250	3M
Lavérune	1LE5	Atrium 1 cheminement piéton	100	3M
Lavérune	1LE6	Atrium 2 voie pour véhicule	352	3M
Lavérune	1LE7	Jonction espace public / espace vert - rue des Oliviers / rue de l'Hermitte	23	3M
Le Crès	1LS1	Elargissement de voirie - RM613	8801	3M
Le Crès	1LS2	Aménagement d'un carrefour - Avenue des Cévennes	55	3M
Le Crès	1LS3	Elargissement de voirie - Rue du Faisan	352	3M
Le Crès	1LS4	Elargissement de voirie - Avenue de la Garrigue	62	3M
Le Crès	1LS5	Aménagement voie naturelle	521	Cne du Crès
Montaud	1MO1	Elargissement de voirie - Rue du Patus et de la rue du Garrigou	1232	3M
Montaud	1MO2	Elargissement de voirie - Chemin du bois et des Fraisses	612	3M
Montaud	1MO3	Elargissement de voirie - Route structurante	440	3M
Montaud	1MO4	Elargissement de voirie - Rue des liquettes	94	3M
Montaud	1MO5	Elargissement de voirie - Rue du Rabadel	2128	3M
Montaud	1MO6	Elargissement de voirie - Rue de chenes et du chemin de service de favas	967	3M
Montaud	1MO7	Elargissement de voirie - Chemin rural 32 - Rue de la fontaine	679	3M
Montaud	1MO8	Elargissement de voirie - Chemin rural du Caounelle	479	3M
Montaud	1MO9	Elargissement de voirie - Rue des Romarins	420	3M
Montaud	1MO10	Elargissement de voirie - Chemin rural de Montlaur aux Mazes	963	3M
Montaud	1MO11	Elargissement de voirie - Route structurante St Drezy	1193	3M
Montaud	1MO12	Elargissement de voirie - Route de Montlaur	1833	3M
Montaud	1MO13	Aménagement d'un carrefour	326	3M
Montaud	1MO14	Création de voirie et ouvrage public	1594	3M
Montaud	1MO15	Elargissement de voirie - Carrefour rue des aspres	17	3M
Montaud	1MO16	Elargissement de voirie - Rue de la cave coopérative	53	3M
Montaud	1MO17	Aménagement d'une aire de retournement - Rue des Génévriers	581	3M
Montaud	1MO18	Elargissement de voirie - Rue des Aspres et création liaison	276	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ1	Elargissement de voirie - Chemin de la Pinède	741	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montferrier-sur-Lez	1MZ2	Création d'une voirie - Chemin du Pioch de Baillos	2137	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ3	Elargissement de voirie - Chemin de l'Ayre des Masques	4762	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ4	Création d'une voirie - Chemin des tennis	558	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ5	Elargissement de voirie - Chemin du réservoir	750	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ6	Création de voirie	204	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ7	Elargissement de voirie - Chemin de la qualité	207	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ8	Elargissement de voirie - Chemin de la Font du Noyer	1283	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ9	Elargissement de voirie - Chemin du Pioch de Baillos	2248	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ10	Création d'une voirie	989	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ11	Elargissement de voirie - RD127	2450	3M
Montferrier-sur-Lez	1MZ12	Elargissement de voirie - Chemin de l'Ayre des Masques	968	3M
Montpellier	1MR1	Elargissement de voirie - route de Mende de la rue du Colonel Marchand à la rue Henri Dunant	18m	3M
Montpellier	1MR3	Elargissement voirie - rue de la Castelle	7467	3M
Montpellier	1MR5	Elargissement de voirie - route de Lavérune, du Bd Paul Valéry à échangeur Recambale	Selon plan	3M
Montpellier	1MR6	Elargissement de voirie - avenue du Pic Saint Loup	15 mètres	3M
Montpellier	1MR7	Elargissement de voirie (18 m) - rue de l'Hortus	2781	3M
Montpellier	1MR8	Aménagement de voirie - chemin de Casseyrols	12m	3M
Montpellier	1MR9	Aménagement de voirie - avenue du Pont Trinquat de l'avenue de Palavas au chemin de Moularès	Selon plan	3M
Montpellier	1MR10	Création d'un cheminement piéton le long du Lez	30080	3M
Montpellier	1MR11	Elargissement de voirie - rue de Celleneuve à Saint-Hilaire (de Grèzes à Maspéro)	Selon plan	3M
Montpellier	1MR12	Elargissement de voirie - rue des Grèzes	Selon plan	3M
Montpellier	1MR13	Aménagement de voirie - rue Pierre Corneille	10 mètres	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR14	Elargissement de voirie à 15m - rue Montels Saint Pierre	1925	3M
Montpellier	1MR15	Aménagement de voirie (20m) - chemin de Poutingon	20 mètres	3M
Montpellier	1MR16	Aménagement de voirie - rue du Mas Nouguier	Selon plan	3M
Montpellier	1MR17	Aménagement de voirie - Rue du Jeu de Mail des Abbés de l'avenue St Lazare à la rue Beau Séjour	15 mètres	3M
Montpellier	1MR18	Aménagement de voirie - Rue de Las Sorbes, de l'avenue Père Soulas à la rue La Gaillarde	18 mètres	3M
Montpellier	1MR19	Rue de Las Sorbes - rue La Gaillarde à l'avenue de Lodève	101 mètres + selon plan	3M
Montpellier	1MR21	Aménagement de voirie - avenue Villeneuve d'Angoulême	Selon plan	3M
Montpellier	1MR22	Cheminement modes doux entre la rue de l'Arnel, le futur groupe scolaire et la rue Colucci	Servitude de localisation : EL 134 et EL 30	3M
Montpellier	1MR23	Elargissement de voirie - Rue Saint Hilaire	16607	3M
Montpellier	1MR25	Création d'une voirie entre l'avenue de Toulouse et le hameau Mas du Villard	12 mètres	3M
Montpellier	1MR26	Elargissement de voirie - Rue de la Pépinière	Selon plan	3M
Montpellier	1MR27	Aménagement de voirie - Avenue de la Gaillarde, entre l'avenue d'Assas et la rue Las Sorbes	10 mètres	3M
Montpellier	1MR28	Aménagement de voirie - avenue de la Gaillarde entre la place Viala et la rue de Las Sorbes	12 mètres	3M
Montpellier	1MR29	Elargissement de voirie - Av. Albert Dubout, de l'échangeur de la Perruque à l'avenue du Pr Etienne Antonelli	914	3M
Montpellier	1MR30	Création d'un cheminement piéton entre la rue de Bugarel et la rue des Bougainvilliers	503	3M
Montpellier	1MR31	Voie de liaison d'une largeur de 10m, entre l'avenue du Père Soulas et l'avenue Louis Ravaz	626	3M
Montpellier	1MR32	Voie de liaison d'une largeur de 10m, entre l'avenue du Père Soulas et l'avenue Louis Ravaz	3259	3M
Montpellier	1MR34	Création d'un cheminement piéton le long de la Mosson	27566	3M
Montpellier	1MR35	Création d'un cheminement piéton entre rue des Bouisses et la Mosson	6132 + selon plan	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR36	Aménagement de voirie - Avenue du Petit Train entre Chemin de Moularès et la rue du Moulin des 7 Cans	20 mètres	3M
Montpellier	1MR37	Aménagement de voirie - Rue du Truel, de la rue Henri Dunant à la rue du Docteur Pezet	12 mètres	3M
Montpellier	1MR38	Aménagement de voirie - Angle rue Adam de Craponne / rue de la Raffinerie	24	3M
Montpellier	1MR41	Aménagement de voirie - Rue du Mas de Prunet	12 mètres	3M
Montpellier	1MR42	Aménagement de voirie - Avenue François Delmas	22 mètres	3M
Montpellier	1MR43	Elargissement de voirie - Rue Pioch de Boutonnet, de la rue Nazareth à rue du Curat	10 mètres	3M
Montpellier	1MR44	Création d'un cheminement piéton et cycles (8 mètres)	442	3M
Montpellier	1MR45	Aménagement de voirie - Rue Bernard Délicieux, de l'avenue de Nimes à la rue de Substantion	Selon plan	3M
Montpellier	1MR46	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 3m entre l'avenue du Père Soulas et le bassin de rétention de la Colombière	343	3M
Montpellier	1MR47	Elargissement de voirie à 15m - Rue Favre de Saint Castor	9225	3M
Montpellier	1MR48	Aménagement de voirie sur une largeur de 14m - Rue René Etiemble	8966	3M
Montpellier	1MR49	Elargissement de voirie - Impasse Flouch	9 mètres	3M
Montpellier	1MR50	Elargissement de voirie (12m) - Rue Guglielmo Marconi	3132	3M
Montpellier	1MR52	Elargissement de voirie (12m) - Rue de Saint Priest	12 mètres	3M
Montpellier	1MR53	Elargissement de voirie - Rue Valéry Larbaud et rue du Père Prévost	Selon plan	3M
Montpellier	1MR54	Aménagement de voirie - Rue du Château Bon	10 mètres	3M
Montpellier	1MR56	Elargissement de voirie - Rue du Pont de Lavérune entre la rue des Grèzes et la rue du Chemin Salinier	15 mètres	3M
Montpellier	1MR57	Aménagement de voirie - Rue du Chemin Salinier, de la route de Lavérune à la rue du Pont de Lavérune	15 mètres	3M
Montpellier	1MR58	Création de voirie entre la rue du Mazet et la rue du Pont de Lavérune	Selon plan	3M
Montpellier	1MR59	Rue d'Assise - maintien de l'usage public de la liaison le chemin de l'Hermitage et la rue François Dezeuze	10 mètres	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR60	Elargissement de voirie - Rue des 4 vents	Selon plan	3M
Montpellier	1MR61	Aménagement de voirie - Rue Pilory, de la rue Zamenhof jusqu'au Collège de Celleneuve	4220	3M
Montpellier	1MR62	Création de voirie d'une largeur de 12m entre la rue de la Croix Verte et la limite communale	1304	3M
Montpellier	1MR63	Elargissement à 25m de la rue du Mas Rouge	18269	3M
Montpellier	1MR64	Elargissement de voirie - Rue de l'industrie	13493	3M
Montpellier	1MR65	Création de voirie entre l'avenue du Marché Gare et l'avenue de Maurin	2329	3M
Montpellier	1MR66	Création de voirie de 14m depuis la rue de l'Industrie	2658	3M
Montpellier	1MR67	Elargissement de voirie à 14m - Rue du Lantissargues jusqu'à la rue du Mas d'Argelliers	4235	3M
Montpellier	1MR68	Aménagement de voirie d'une largeur de 14m - rue Félix-Roland Moumie	2058	3M
Montpellier	1MR69	Aménagement de voirie entre l'avenue des Prés d'Arènes, la rue de l'Abrivado et le Boulevard Jacques Fabre de Morlhon	2542	3M
Montpellier	1MR70	Aménagement de voirie - Avenue de la Liberté , du carrefour Willy Brandt jusqu'à l'échangeur de la Piscine	Selon plan	3M
Montpellier	1MR71	Aménagement de voirie - Route de Toulouse, de la place Flandres-Dunkerque au rond-point du Rieucoulon	Selon plan	3M
Montpellier	1MR72	Elargissement de voirie (6m) - Chemin de Moularès	6 mètres	3M
Montpellier	1MR73	Création d'un cheminement piéton sur une largeur de 6m entre la rue François Deleuze et le chemin de l'Hermitage	146	3M
Montpellier	1MR74	Aménagement de voirie - Rue Jacques Tati, Abel Gance et Claude Bourdet	10451	3M
Montpellier	1MR75	Création d'un cheminement piéton sur une largeur de 6m entre le parking Saint-Roch et la rue Colin	355	3M
Montpellier	1MR76	Aménagement de voirie - Rue du 81e Régiment d'Infanterie	Selon plan	3M
Montpellier	1MR77	Elargissement de voirie (13m) - Rue Saint Cléophas	13 mètres	3M
Montpellier	1MR78	Aménagement de voirie - Place de la Voie Domitienne et avenue du Val de Montferrand	1302	3M
Montpellier	1MR79	Aménagement de voirie - Route de Mende, entre la rue de la Chênaie et la place de la Voie Domitienne	2579	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR81	Aménagement de voirie rue du Truel et création d'un cheminement modes doux entre la rue du Truel et la route de Mende	4788	3M
Montpellier	1MR82	Aménagement de voirie - Avenue du Professeur Emile Jeanbrau	3138	3M
Montpellier	1MR83	Création d'une voie modes actifs entre la route de Ganges et l'avenue des Moulins	14905	3M
Montpellier	1MR84	Elargissement du carrefour de la Cardonille	237	3M
Montpellier	1MR85	Création d'un cheminement piéton entre la route de Ganges et la rue de la Mounéda	1620	3M
Montpellier	1MR86	Elargissement de voirie - Avenue Saint Lazare et rond-point du Souvenir français	Selon plan	3M
Montpellier	1MR87	Elargissement de voirie - Avenue de la Justice de Castelnau	Selon plan	3M
Montpellier	1MR88	Elargissement de voirie - Avenue de Castelnau et Avenue de la Reine Hélène d'Italie	Selon plan	3M
Montpellier	1MR89	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 6m entre l'avenue de Castelnau et l'avenue de St Lazare	209	3M
Montpellier	1MR90	Voie publique de liaison - rue Maurice Chauvet	1766	3M
Montpellier	1MR91	Création d'un cheminement piéton entre la rue de la Roqueturière et la rue de la tour de Candelon	Servitude de localisation : BL 264 et BL 438	3M
Montpellier	1MR92	Voie publique de liaison - rue des Contes Provençaux	2610	3M
Montpellier	1MR93	Voie publique de liaison - rue du Pré aux Clercs	9398	3M
Montpellier	1MR94	Voie publique de liaison - rue Mère Vacquier	748	3M
Montpellier	1MR95	Création d'un cheminement piéton entre la rue de Braine et la rue J. Vianey	418	3M
Montpellier	1MR96	Voie publique de liaison - rue de Braine	735	3M
Montpellier	1MR97	Voie publique de liaison - impasse Viala	316	3M
Montpellier	1MR98	Voie publique de liaison - rue du Jeu de Boules	1534	3M
Montpellier	1MR99	Voie publique de liaison - rue des Colverts	814	3M
Montpellier	1MR100	Création d'un cheminement piéton rue des Frères Perret	962	3M
Montpellier	1MR101	Voie publique de liaison - rue Sophie Germain	1773	3M
Montpellier	1MR102	Voie publique de liaison - rue des Pétunias et place des Lilas	4464	3M
Montpellier	1MR103	Voie publique de liaison - rue Félix Sahut et rue Pierre Galen	2567	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR104	Voie publique de liaison - rue des Candeliers, rue des Blanquiers, rue Enclos Fermaud et rue Biquet	4645	3M
Montpellier	1MR105	Voie publique de liaison - rue Vaissière	537	3M
Montpellier	1MR106	Voie publique de liaison - rue Emile Chartier dit Alain, rue Saint Jacques et rue Vincent Euvrard	3421	3M
Montpellier	1MR107	Création d'un cheminement piéton entre la rue St Cléophas et la rue Saint-Jacques	1006	3M
Montpellier	1MR108	Création d'un cheminement piéton entre l'avenue du Pont Trinquat et l'avenue de Palavas	1123	3M
Montpellier	1MR109	Création d'un cheminement piéton rue Charles Perrault	980	3M
Montpellier	1MR110	Voie publique de liaison - rue Professeur Henri Roseau	4480	3M
Montpellier	1MR111	Aménagement de voirie - Rue des Yuccas	2974	3M
Montpellier	1MR112	Voie publique de liaison entre le boulevard Paul Valéry et le chemin de Poutingon	5058	3M
Montpellier	1MR113	Création d'un cheminement piéton impasse de la Baume	870	3M
Montpellier	1MR114	cheminement piéton entre l'avenue de Toulouse et la rue Jacqueline	Servitude de localisation : EN78	3M
Montpellier	1MR115	Voie publique de liaison entre l'impasse Vateline et la voie dominitienne	2546	3M
Montpellier	1MR116	Elargissement de voirie - Avenue du Professeur Louis Ravaz	1499	3M
Montpellier	1MR117	Création d'un cheminement piéton - Chemin du ruisseau des Aiguerelles	1296	3M
Montpellier	1MR118	Création de voirie entre le chemin de Moularès et l'avenue du Petit Train	3274	3M
Montpellier	1MR119	Voie de liaison de 9m entre la rue de Font Carrade et la cité Gély	441	3M
Montpellier	1MR120	Création d'un cheminement piéton entre la rue de la Bégude et la rue Giacomo Puccini	Servitude de localisation : IL 133	3M
Montpellier	1MR121	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Bougainvillées et l'allée Laurent Duviols	Servitude de localisation : IM 244 et IM 245	3M
Montpellier	1MR122	Aménagement de voirie - Rue Saint Etienne	169	3M
Montpellier	1MR123	Création d'un cheminement piéton au sein du campus Balard	4670	3M
Montpellier	1MR124	Création d'une voirie de 16m entre la rue Simone de Beauvoir et la rue de Montels-Eglise	1587	3M



Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR125	Elargissement de voirie - Rue Raimon de Trencavel	Selon plan	3M
Montpellier	1MR126	Création d'une voirie de 18m entre l'avenue du Professeur Emile Jeanbrau et l'avenue Abbé Paul Parguel	3976	3M
Montpellier	1MR127	Création d'une voirie de 10m entre l'avenue du Pont Trinquat et l'impasse de l'Etang de Vic	1029	3M
Montpellier	1MR128	Aménagement de voirie - Rue Ronsard, rue de la Commune Clôture et voie de liaison entre les deux	4802	3M
Montpellier	1MR129	Création d'un cheminement piéton entre la rue de Las Sorbes et la rue Saint-Clément	1425	3M
Montpellier	1MR130	Voie publique de liaison entre la rue de la Croix de las Cazes et la rue de Buffon	3902	3M
Montpellier	1MR131	Création d'un cheminement piéton entre la rue Favre de Saint Castor et le square du Docteur Pierre Azéma	401	3M
Montpellier	1MR132	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 6m permettant d'accéder au parc des Pastourelles	401	3M
Montpellier	1MR133	Création de voirie entre la rue de Bionne, l'impasse des Grèzes et la rue des Passiflores	5620	3M
Montpellier	1MR134	Création d'un cheminement piéton impasse Francis Poulenc	834	3M
Montpellier	1MR135	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Courlis et la rive droite du Lez	863	3M
Montpellier	1MR136	Création de voirie entre la rue Jean Perrin et la route de Mende	947	3M
Montpellier	1MR137	Création d'un cheminement piéton entre la rue Mion Saint Michel et la rue des Sauges	776	3M
Montpellier	1MR138	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Catalpas et le parc Saint Martin	348	3M
Montpellier	1MR139	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 3m entre l'avenue du Maréchal Leclerc et l'avenue de Palavas	9178	3M
Montpellier	1MR140	Aménagement de voirie - Rue de la Marquerose	77	3M
Montpellier	1MR141	Création d'un cheminement piéton entre l'avenue de Castelnaud et l'avenue Saint-Lazare	748	3M
Montpellier	1MR142	Création d'un cheminement piéton entre l'avenue Albert Dubout et la rue de Centrayrargues (rue Marcel Pagnol)	722	3M
Montpellier	1MR143	Aménagement de voirie - Rue Jean Vachet	90	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR144	Aménagement de voirie - entre rue de l'Industrie et la rue des Yuccas	523	3M
Montpellier	1MR145	Elargissement de voirie - Avenue de Palavas et avenue du Maréchal Leclerc	2115	3M
Montpellier	1MR146	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 6m entre le boulevard d'Orient et l'avenue Albert Dubout	504	3M
Montpellier	1MR147	Création de voirie entre l'allée Jean François Lesueur et la rue de la Madeleine	1594	3M
Montpellier	1MR148	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 6m entre l'avenue du Père Soulas et l'impasse Valteline	2959	3M
Montpellier	1MR149	Création d'un cheminement piéton depuis l'avenue du Père Soulas	Servitude de localisation : MW02	3M
Montpellier	1MR150	Création d'un cheminement piéton depuis l'avenue du Père Soulas	Servitude de localisation : MW248 MW249 MW 234 MV98 MV 97 MV99	3M
Montpellier	1MR151	Création d'un espace piétonnier aux abords de la chapelle des Récollets	661	3M
Montpellier	1MR152	Elargissement de voirie - Rue du Pilory	1314	3M
Montpellier	1MR153	Elargissement de voirie - Rue Halévy	404	3M
Montpellier	1MR154	Création de voirie entre la rue Maurice Le Boucher et la rue Joseph Sébastien Pons	2925	3M
Montpellier	1MR155	Elargissement de voirie - Rue du Mas Saint Pierre	1496	3M
Montpellier	1MR156	Elargissement de voirie - Rue du Mas de Portaly	2503	3M
Montpellier	1MR157	Elargissement de voirie - Avenue du Marché Gare	1369	3M
Montpellier	1MR159	Création de voirie et d'une ligne de tram desservant la gare Montpellier Sud de France	24668	3M
Montpellier	1MR160	Création d'un cheminement piéton entre le boulevard de Strasbourg et la rue du Cimetière des Protestants	389	3M
Montpellier	1MR172	Contournement Ouest de Montpellier	423606	Etat
Montpellier	1MR173	Création d'un accès public à l'aire de jeux	208	3M
Montpellier	1MR174	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 8m entre l'allée Jacques Halévy et la rue Ignace Pleyel	303	3M
Montpellier	1MR175	Voie publique de liaison - rue des Bouissettes	835	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR176	Création d'un cheminement piéton d'une largeur de 8m entre le chemin des Traverses et la rue des Grèzes	610	3M
Montpellier	1MR177	Aménagement en voie verte entre l'allée Juliette Drouet et la rue Guillaume Janvier	Servitude de localisation : EO 24	3M
Montpellier	1MR178	Aménagement de voirie sur une largeur de 10m - avenue de Toulouse	772	3M
Montpellier	1MR179	Cheminement modes doux et création d'un square entre la rue des Hibiscus et la rue Gilles Martinet	614	Ville de Montpellier
Montpellier	1MR180	Création d'une place circulée entre l'avenue de Louisville et l'avenue de Barcelone	6999	3M
Montpellier	1MR181	Création d'une voie entre l'avenue de Barcelone et la rue de Salamanque	927	3M
Montpellier	1MR182	Création d'une voie entre la rue d'Uppsala et la rue de Bari	1330	3M
Montpellier	1MR183	Création d'une voie entre la rue de Bari et la rue de Cambridge	3691	3M
Montpellier	1MR184	Création d'un cours paysager entre la rue de Bologne et l'avenue de l'Europe	17632	3M
Montpellier	1MR185	Création d'une voie entre le cours paysager et la rue de Cambridge	2504	3M
Montpellier	1MR186	Chemins modes doux et placettes entre l'avenue du Comté de Nice, l'allée des Hauts de Montpellier et la rue de Gênes	9402	3M
Montpellier	1MR187	Voie tram cargo et chemins modes doux	2098	3M
Montpellier	1MR188	Cheminement modes doux d'une largeur de 12m entre la rue du Mas Saint Pierre et l'avenue de Maurin	5999	3M
Montpellier	1MR189	Cheminement modes doux entre le futur cheminement modes doux le long de la voie ferrée et le futur square public	Servitude de localisation : OK 20, OK 98, OK 97 et OK 99	3M
Montpellier	1MR190	Cheminement modes doux entre l'avenue du Pont Trinquat et le chemin de Moularès via la rue des Muscaris	1898	3M
Montpellier	1MR191	Elargissement de voirie - rue de l'Améthyste	279	3M
Montpellier	1MR192	Cheminement modes doux entre la rue de Saint Hilaire et le parc de la Rauze	Servitude de localisation : DO 16	3M
Montpellier	1MR193	Doublement du tramway ligne 2	1465	3M
Montpellier	1MR194	Bustram et chemins modes doux rue de la Vieille Poste	2615	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR195	Elargissement du trottoir avenue du Mondial 98	1254	3M
Montpellier	1MR196	Création d'une voie modes doux rue de la Cavalade	413	3M
Montpellier	1MR197	Cheminement modes doux le long du Lez	1818	3M
Montpellier	1MR198	Aménagement de voirie - rue Max Mousseron	287	3M
Montpellier	1MR199	Bustram et cheminements modes doux - rue du Professeur Blayac	3931	3M
Montpellier	1MR200	Liaison modes actifs entre la rue de Claret et la rue de la Croix du Capitaine.	497	3M
Montpellier	1MR201	Esplanade entre l'avenue de la Liberté et la rue Chaptal	2256	3M
Montpellier	1MR202	Cheminement modes doux dans l'agriparc des Bouisses	14437	3M
Montpellier	1MR203	Ouvrage public de 12m d'emprise	1007	3M
Montpellier	1MR204	Cheminements piétons ou cyclistes entre la rue du Mas de Nègre et l'avenue de Toulouse	Servitude de localisation : PB 15-17-32-39-40-79 PA 18-34-35-36-75-108	3M
Montpellier	1MR205	Création espace public de part et d'autre de la Rue du Jeu de Boules	470	3M
Montpellier	1MR206	Elargissement de la rue de la Cavalade	3674	3M
Montpellier	1MR207	Création d'un cheminement modes actifs de 10m entre la rue de l'Industrie et le supermarché Casino, dans la continuité de la rue Clara Zetkin	Servitude de localisation : ON 34, 36, 39, 40, 45, 51, 52,66	3M
Montpellier	1MR208	Création cheminement modes actifs de 10m entre la rue de l'Industrie et la rue mas de Portaly	Servitude de localisation : OM 37 et OM 106	3M
Montpellier	1MR209	Création d'une liaison piétonne entre l'allée Agnès Mas Laren et la rue Jean Perrin	1236	3M
Montpellier	1MR210	Elargissement du domaine public	654	3M
Montpellier	1MR212	Création d'un cheminement modes doux d'une largeur de 3m le long de l'aqueduc Saint Clément	142925	3M
Montpellier	1MR213	Bustram et cheminements modes doux route de Ganges	1589	3M
Montpellier	1MR214	Bustram et cheminements modes doux avenue des Apothicaires	370	3M
Montpellier	1MR215	Bustram et cheminements modes doux rue de Puech Villa	1657	3M
Montpellier	1MR216	Création de voirie et réaménagement berges sur une largeur de 15m entre la rue Marqueroze et la rue Pierre Corneille	863	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	1MR217	Permettre les circulations modes doux entre l'avenue de Palavas et l'avenue du Pont Trinquat par l'accès à l'impasse Zimmer et l'accès de la résidence la Roseraie	1340	3M
Montpellier	1MR218	cheminement piétonnier entre future ZAC de l'Union et avenue Albert Einstein	1010	3M
Montpellier	1MR219	Ouvrage de protection contre les inondations	6614	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM1	Elargissement de l'avenue du champ des Moulins	348	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM2	Création d'une liaison piétons/cycles entre quartiers des jardins et des Saliniers	220	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM3	Création d'une liaison véhicules et piétons	183	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM4	Création d'une liaison piétonne	82	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM5	Aménagement pour espace public et stationnement	478	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM6	Aménagement d'une liaison piétonne entre la RM27 et la rue de l'ancien four	245	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM7	Aménagement pour espace public et stationnement	1591	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM8	Aménagement d'une liaison piétonne	64	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM9	Aménagement pour espace public et stationnement	665	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM10	Cheminement piéton le long du cours d'eau	910	3M
Murviel-les-Montpellier	1MM11	Aménagement d'un cheminement pour modes actifs	1460	3M
Prades-le-Lez	1PZ1	Création d'un cheminement piéton et cycliste - Rue des Baronnes	1025	3M
Prades-le-Lez	1PZ2	Aménagement d'un carrefour - Chemin de Cabanis	137	3M
Prades-le-Lez	1PZ3	Elargissement de voirie - Chemin de Nouau	2434	3M
Prades-le-Lez	1PZ4	Création chemin de service - Chemin du Nouau et le ruisseau des Pendances	171	3M
Prades-le-Lez	1PZ5	Elargissement de voirie - RM17	346	3M
Restinclières	1RE1	Elargissement de voirie - RM610	789	3M
Saint-Brès	1SB1	Elargissement de voirie - RN 113	5490	Etat
Saint-Brès	1SB2	Elargissement de voirie - Accès réservoir d'eau potable de Saint-Brès	340	3M
Saint-Drézéry	1SD1	Elargissement de voirie - chemin des Grives, chemin des Azerolles	1399	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Saint-Drézéry	1SD2	Elargissement de voirie - Chemin de Manely	1324	3M
Saint-Drézéry	1SD3	Elargissement de voirie - Chemin de la Lavande	2795	3M
Saint-Drézéry	1SD4	Elargissement de voirie - Courbessac	358	3M
Saint-Drézéry	1SD5	Elargissement de voirie - Rue des Mûriers et chemin rural n°1	351	3M
Saint-Drézéry	1SD6	Elargissement de voirie - Rue du Camp four	153	3M
Saint-Drézéry	1SD7	Elargissement de voirie - Chemin des Roubines	1302	3M
Saint-Drézéry	1SD8	Elargissement de voirie - Chemin de Claudel	157	3M
Saint-Drézéry	1SD9	Création d'un cheminement piéton - Berges du Bérange	619	3M
Saint-Drézéry	1SD10	Création d'une voirie - Rue du parc	156	3M
Saint-Drézéry	1SD11	Création d'un parc de stationnement et d'un espace public	333	3M
Saint-Drézéry	1SD12	Aménagement d'un carrefour - Avenue Croix de Mounié / chemin des Grives	280	3M
Saint-Drézéry	1SD13	Elargissement de voirie - Lotissement lou miradou	72	3M
Saint-Drézéry	1SD14	Elargissement de voirie - Impasse des passereaux	185	3M
Saint-Drézéry	1SD15	Elargissement de voirie - Avenue croix Mounié	458	3M
Saint-Drézéry	1SD16	Elargissement de voirie - Chemin des Cowels	1622	3M
Saint-Drézéry	1SD17	Elargissement de voirie - Chemin du Pradas	129	3M
Saint-Drézéry	1SD18	Création d'un chemin piétonnier sécurisé et d'une aire de stationnement	2753	3M
Saint-Géniès-des-Mourgues	1SGM1	Elargissement de voirie - RM610	471	3M
Saint-Géniès-des-Mourgues	1SGM2	Elargissement de voirie - RM54	130	3M
Saint-Géniès-des-Mourgues	1SGM3	Elargissement de voirie - RM105	178	3M
Saint-Géniès-des-Mourgues	1SGM4	Elargissement de voirie	249	3M
Saint-Géniès-des-Mourgues	1SGM5	Création voirie, cheminement piéton et cycliste - Rue d'Encornet	614	3M
Saint-Georges-d'Orques	1SGO1	Elargissement de la RM5E5	348	3M
Saint-Georges-d'Orques	1SGO2	Aménagement d'une liaison entre la place du St-Georges et Coeur d'Orques	569	3M
Saint-Georges-d'Orques	1SGO3	Elargissement de la RM5E5 route de Lavérune	602	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Saint-Georges-d'Orques	1SGO4	Elargissement du chemin des Cagnes	724	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ1	Aménagement et élargissement de la RM132 entre RM612 et RM613	3394	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ2	Elargissement de la RM613 entre l'allée Joseph Cambon et le Rond Point Rieucoulon	755	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ3	Elargissement et rectification du tracé de la RM612, entre l'A9 et la RM116e1 au Sud	14699	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ4	Aménagement du carrefour entre la RM612 et la RM116e1	1502	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ5	Elargissement de voirie rue de la Flamade	4279	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ6	Requalification de la rue de l'Aéropostale en voie structurante de desserte de la zone d'activités de La Lauze Est	3420	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ7	Création de voirie (aménagement d'une voie structurante pour la zone d'activité)	3367	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ8	Création piste cyclable le long de la ligne du tramway	10040	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ9	Prolongement rue des Coteaux et élargissement	11892	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ10	Reconnexion Flamade au quartier Ancienne Poste 1	234	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ11	Reconnexion Flamade au quartier Ancienne Poste 3	86	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ12	Emprise déclaration d'Utilité Publique de la ligne 2 du tramway sur le territoire de Saint Jean de Védas	9952	3M
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ13	Contournement Ouest de Montpellier	974134	Etat
Saint-Jean-de-Vedas	1SJ14	Elargissement rue Antoine de Saint-Exupéry	3750	3M
Saussan	1SA1	Elargissement de la rue de l'Aubre	467	3M
Saussan	1SA2	Réalisation d'une contre-allée le long de l'Ancien Chemin Romain (Voie Domitienne)	1881	3M
Saussan	1SA3	Elargissement de la rue du Colombiers	177	3M
Saussan	1SA4	Elargissement de la RM27 (route de Fabrègues à Saussan)	387	3M
Saussan	1SA5	Elargissement de la RM27E (route de Saussan à Villeneuve)	605	3M
Sussargues	1SU1	Elargissement de voirie - Rue des Poudrouzes	317	3M
Sussargues	1SU2	Elargissement de voirie - RM 120	1145	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Sussargues	1SU3	Elargissement de voirie - M54 et Chemin des Chênes	54	3M
Sussargues	1SU4	Création de voirie - Rue du valentibus et RM54	943	3M
Sussargues	1SU5	Elargissement de voirie - RM54 E2	6714	3M
Sussargues	1SU6	Elargissement de voirie - RM54	5192	3M
Sussargues	1SU7	Elargissement de voirie - Chemin de St-Jean-de-Corniès	350	3M
Sussargues	1SU8	Aménagement d'un carrefour - Chemin courtines - Rue communal	22	3M
Sussargues	1SU9	Elargissement de voirie - Chemin Carignans	77	3M
Sussargues	1SU10	Elargissement de voirie - Chemin de Beaulieu	340	3M
Sussargues	1SU11	Elargissement de voirie - Chemin des Près	779	3M
Sussargues	1SU12	Elargissement de voirie - Rue des Aires	1396	3M
Sussargues	1SU13	Elargissement de voirie, création parc de stationnement - Chemin de Beaulieu	578	3M
Sussargues	1SU14	Elargissement de voirie - Chemin du Béranger	932	3M
Sussargues	1SU15	Elargissement de voirie - Traversée village	1221	3M
Vendargues	1VE1	Aménagement d'un carrefour - Rue du Salaison et du rue du Teyron	135	3M
Vendargues	1VE2	Elargissement de voirie - RM613	22530	3M
Vendargues	1VE3	Elargissement de voirie - Route de Teyran	280	3M
Vendargues	1VE4	Elargissement de voirie - Angle RM 613 et Rue du Salaison	388	3M
Vendargues	1VE5	Elargissement de voirie - Ancienne route de sommières	1356	3M
Vendargues	1VE6	Elargissement de voirie - Rue des 4 coins	49	3M
Vendargues	1VE7	Elargissement de voirie - Rue du Peyrou	120	3M
Vendargues	1VE8	Elargissement de voirie - RM610	4540	3M
Vendargues	1VE9	Elargissement de voirie - RM65	1187	3M
Vendargues	1VE10	Elargissement de voirie - RM613 et la rue de la Cave Coopérative	1271	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM1	Création parc de stationnement, liaison et espace vert (parcs et jardins)	6482	Cne de Villeneuve-les-Maguelone
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM2	Création d'un cheminement cycliste - Avenue de la gare	2263	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM3	Création de voirie - Contournement Nîmes Montpellier	9708	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM4	Réaménagement de voirie - Avenue de Palavas	4942	3M



Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM5	Création d'une voirie - Avenue de Palavas et le chemin de la Mort aux Anes	728	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM6	Création d'une voirie - Chemin de la Mort aux Anes	355	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM7	Aménagement d'un carrefour - Boulevard du Chapitre, chemin de la Mort aux anes	1461	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM8	Création d'un parc de stationnement - Pilou	8005	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	1VLM9	Création d'un parc de stationnement - Gare	13108	3M

PROJET

**TITRE II : Emplacements  
réservés aux équipements et  
ouvrages publics**

PROJET

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Baillargues	2BA1	Extension du Parc Gérard Bruyère	6877	3M
Baillargues	2BA2	Aménagement d'un ruissellement pluvial - Rue Jeanne Galzy	360	3M
Baillargues	2BA3	Mise en valeur de la Tour Denjean, Patrimoine de Baillargues	106	Cne de Baillargues
Baillargues	2BA4	Création d'un aménagement hydraulique et d'une voirie	37815	3M
Baillargues	2BA5	Extension du poste de police - AH99	45	Cne de Baillargues
Baillargues	2BA6	Création d'un aménagement hydraulique et d'une voirie	4181	3M
Baillargues	2BA7	Elargissement espace public - place des arènes	633	3M
Beaulieu	2BE1	Extension du cimetière	1492	Cne de Beaulieu
Beaulieu	2BE2	Création d'un équipement public	772	Cne de Beaulieu
Castelnau-le-Lez	2CA1	Création d'un bassin de rétention - Courtarelle	8372	3M
Castelnau-le-Lez	2CA2	Création d'un bassin de rétention - Parcelle BI0139	6986	3M
Castelnau-le-Lez	2CA3	Création d'un parvis - plaine des sports	1487	Cne de Castelnau-le-Lez
Castelnau-le-Lez	2CA4	Création d'un espace public	401	3M
Castelnau-le-Lez	2CA5	Extension du cimetière - Champ Juvénal	3943	Cne de Castelnau-le-Lez
Castelnau-le-Lez	2CA6	Création d'un équipement public - Sablassou	8313	Cne de Castelnau-le-Lez
Castries	2CS1	Création d'un ouvrage hydraulique	651	3M
Cournonsec	2CC1	Extension cimetière	1002	3M
Cournonsec	2CC2	Equipement public	1231	Cne de Cournonsec
Cournonsec	2CC3	Création d'un poste de refoulement sur le secteur des Masselier	157	3M
Fabrègues	2FA1	LNMP	1278464	SNCF Réseau
Fabrègues	2FA2	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	28466	3M
Fabrègues	2FA3	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	4372	3M
Fabrègues	2FA4	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	6136	3M
Fabrègues	2FA5	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	15439	3M
Fabrègues	2FA6	Agrandissement de l'UTEP Georges Debaille	8528	SBL

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Fabrègues	2FA7	Sécurisation des réseaux primaires de distribution d'eau potable du réservoir	425	3M
Grabels	2GR1	Extension cimetière, aménagement du parking du cimetière et ouvrage hydraulique	7078	Cne de Grabels
Grabels	2GR2	Création d'un collège	15033	Cne de Grabels
Grabels	2GR3	Ouvrage public de protection contre les inondations	116	3M
Grabels	2GR4	Création d'un poste de refoulement sur le secteur de la Valsière	100	3M
Grabels	2GR5	Ouvrage public de protection contre les inondations	198	3M
Grabels	2GR6	Ouvrage public de protection contre les inondations	757	3M
Grabels	2GR7	Aménagement des berges, calibrage et entretien de la Mosson et du Rieu Massel	48069	3M
Grabels	2GR8	Ouvrage public de protection contre les inondations	7561	3M
Grabels	2GR9	Ouvrage public de protection contre les inondations	10231	3M
Grabels	2GR10	Ouvrage public de protection contre les inondations	7552	3M
Grabels	2GR11	Ouvrage public de protection contre les inondations	95217	3M
Grabels	2GR12	Ouvrage public de protection contre les inondations	47577	3M
Grabels	2GR13	Création d'une réservoir d'eau sur l'étage 147 op2	10268	3M
Grabels	2GR14	Création d'un réservoir d'eau potable sur l'étage 147op1	11228	3M
Grabels	2GR15	Création du forage des Terrasses	927	3M
Jacou	2JA1	Extension du cimetière paysager	6779	Cne de Jacou
Jacou	2JA2	Extension de l'esplanade François Mitterrand - Parcelle AO0107	582	3M
Juvignac	2JU1	Aménagement du fossé de la Plaine entre les rues des Oliviers et des Mimosas	2007	3M
Lattes	2LA1	Création - Ligne à grande vitesse Montpellier-Perpignan	337853	SNCF Réseau
Lattes	2LA2	Création d'un bassin de rétention - Boirargues	65705	3M/DEA
Lattes	2LA3	Ouvrages contribuant à la prévention des inondations	11689	3M
Lattes	2LA4	Création d'un équipement public - Hameau Saladelle	8974	3M
Lattes	2LA5	Sécurisation des réseaux primaires de distribution d'eau potable du réservoir	2186	3M
Le Crès	2LS1	Agrandissement du réservoir d'eau potable du Crès	3850	3M
Montaud	2MO1	Création d'aménagement hydraulique	717	3M
Montferrier-sur-Lez	2MZ1	Création d'un équipement public - Parcelle AM0034	1016	Cne de Montferrier-sur-Lez
Montferrier-sur-Lez	2MZ2	Sécurisation du réseau primaire de distribution d'eau potable DN 1400	20528	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montferrier-sur-Lez	2MZ3	Création d'un bassin de rétention - Font de Salomé	4510	3M
Montferrier-sur-Lez	2MZ4	Création réseau pluvial (fossé) - Chemin de la Meule	2031	3M
Montferrier-sur-Lez	2MZ5	Création réseau pluvial (fossé) - Chemin du Pioch de Baillos	575	3M
Montferrier-sur-Lez	2MZ6	Création réseau pluvial (fossé) - RM112	1244	3M
Montpellier	2MR3	Equipement sportif	16027	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR4	Equipements légers de loisirs	2998	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR5	Equipements légers de loisirs	8838	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR7	Equipements légers de loisirs	2809	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR8	Equipements légers de loisirs	10016	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR11	Equipement structurant	15412	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR12	Equipements légers de loisirs	1078	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR13	Equipements légers de loisirs	5046	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR14	Equipements légers de loisirs	898	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR15	Equipements légers de loisirs	945	Ville de Montpellier
Montpellier	2MR16	Extension de l'école des Beaux Arts	2582	Etat
Montpellier	2MR20	Création de la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP)	8573	Etat
Montpellier	2MR22	Création d'un poste de refoulement	1438	3M
Montpellier	2MR23	Création d'un poste de refoulement	1302	3M
Montpellier	2MR24	Création d'un poste de refoulement	71	3M
Montpellier	2MR25	Sécurisation du réseau primaire de distribution d'eau potable	3993	3M
Montpellier	2MR26	Sécurisation du réseau primaire de distribution d'eau potable	5240	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM1	Réinvestissement de la cave (équipement culturel, activités économiques)	2769	Cne de Murviel-les-Montpellier

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Murviel-les-Montpellier	2MM2	Aménagement du réseau d'eau pluvial	304	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM3	Aménagement de fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	175	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM4	Aménagement fossé et liaison piétons/vélos entre Champ des Moulins et Clapas	381	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM5	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	292	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM6	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	136	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM7	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	479	3M
Murviel-les-Montpellier	2MM8	Aménagement des fossés existants pour écoulement des eaux pluviales	308	3M
Pérols	2PS1	Création d'un espace public socio-culturel et espace vert	11743	Cne de Pérols
Pérols	2PS2	Création d'un équipement public	16828	Cne de Pérols
Pignan	2PI1	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	50668	3M
Pignan	2PI2	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	25752	3M
Pignan	2PI3	Ouvrage contribuant à la prévention des inondations	6390	3M
Saint-Brès	2SB1	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	1352	3M
Saint-Brès	2SB2	Sécurisation des réseaux primaires de distribution d'eau potable du réservoir	208	3M
Saint-Brès	2SB3	Création d'un équipement public	367	Cne de Saint-Brès
Saint-Drézéry	2SD1	Extension du cimetière	1207	Cne de Saint-Drézéry
Saint-Drézéry	2SD2	Création d'un espace intergénérationnel	821	Cne de Saint-Drézéry
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM1	Extension école	120	Cne de Saint-Genies-des-Mourgues
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM2	Création d'un équipement public en superstructure	6351	Cne de Saint-Genies-des-Mourgues
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM3	Aménagement d'un ruissellement pluvial	979	3M
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM4	Aménagement d'un ruissellement pluvial	774	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM5	Création d'un équipement collectif	2050	Cne de Saint-Genies-des-Mourgues
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM6	Agrandissement de la station d'épuration	5041	3M
Saint-Génies-des-Mourgues	2SGM7	Extension école	4070	Cne de Saint-Genies-des-Mourgues
Saint-Georges-d'Orques	2SGO1	Equipement public (extension de l'école)	3353	Cne de St-Georges-d'Orques
Saint-Jean-de-Vedas	2SJ1	LNMP	245046	SNCF Réseau
Saint-Jean-de-Vedas	2SJ2	Création d'un bassin de rétention	8448	3M
Saint-Jean-de-Vedas	2SJ3	Emplacement réservé pour servitude de passage de réseaux publics	677	3M
Saint-Jean-de-Vedas	2SJ4	Renouvellement et mise en œuvre de nouveaux réseaux secs et humides, dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la Lauze Est	2072	3M
Saint-Jean-de-Vedas	2SJ5	Sécurisation du réseau de traitement des eaux usées	12282	3M
Sussargues	2SU1	Création d'un cimetière	5664	Cne de Sussargues
Sussargues	2SU2	Création du réseau d'assainissement	99	3M
Sussargues	2SU3	Création du réseau d'assainissement et d'un chemin piéton	146	3M
Sussargues	2SU4	Création du réseau d'assainissement et d'un chemin piéton	218	3M
Sussargues	2SU5	Création d'un réseau pluvial	3191	3M
Vendargues	2VE1	Création d'un cimetière paysager	32913	Cne de Vendargues
Vendargues	2VE2	Création d'une bretelle d'accès, aménagement RM, ouvrage de protection	17219	3M
Vendargues	2VE3	Sécurisation des réseaux primaires de distribution d'eau potable	777	3M
Vendargues	2VE4	Ouvrages contribuant à la prévention des inondations	29508	3M
Vendargues	2VE5	Ouvrages contribuant à la prévention des inondations	4767	3M
Vendargues	2VE6	Ouvrages contribuant à la prévention des inondations	30481	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Vendargues	2VE7	Ouvrages contribuant à la prévention des inondations	5182	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	2VLM1	Création - Ligne à grande vitesse Montpellier-Perpignan	217809	SNCF Réseau
Villeneuve-lès-Maguelone	2VLM2	Sécurisation des réseaux primaires de distribution d'eau potable du réservoir	2129	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	2VLM3	Extension du cimetière	4697	Cne de Villeneuve-les-Maguelone
Villeneuve-lès-Maguelone	2VLM4	Création d'un équipement public - Gendarmerie	11366	Cne de Villeneuve-les-Maguelone

PROJET



PROJET

# **TITRE III : Emplacements réservés aux espaces verts et continuités écologiques**

PROJET

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Baillargues	3BA1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	36368	3M
Baillargues	3BA2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	36646	3M
Baillargues	3BA3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	6931	3M
Baillargues	3BA4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	260264	3M
Baillargues	3BA5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	9065	3M
Baillargues	3BA6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	146312	3M
Beaulieu	3BE1	Création d'un espace vert - Parcelle AC0171	257	Cne de Beaulieu
Beaulieu	3BE2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	67025	3M
Castelnau-le-Lez	3CA1	Création d'un espace vert (Entrée de ville - parcs et jardins)	1151	Cne de Castelnau-le-Lez
Castelnau-le-Lez	3CA2	Création d'un espace vert (parcs et jardins) - Parcelle CM362	469	Cne de Castelnau-le-Lez
Castelnau-le-Lez	3CA3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3545	3M
Castelnau-le-Lez	3CA4	Préservation d'une Noria (parcs et jardins)	390	Cne de Castelnau-le-Lez
Castries	3CS1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	27859	3M
Castries	3CS2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	54074	3M
Castries	3CS3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	149648	3M
Castries	3CS4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	235751	3M
Castries	3CS5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2391	3M
Castries	3CS6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	19960	3M
Clapiers	3CL1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	58838	3M
Clapiers	3CL2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	9975	3M
Clapiers	3CL3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	13804	3M
Clapiers	3CL4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	576	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Cournonsec	3CC1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	17887	3M
Cournonsec	3CC2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	558800	3M
Cournonsec	3CC3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	4248	3M
Cournonterral	3CO1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	826	3M
Cournonterral	3CO2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	26402	3M
Cournonterral	3CO3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	555	3M
Cournonterral	3CO4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	6073	3M
Cournonterral	3CO5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	532198	3M
Cournonterral	3CO6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	237665	3M
Fabrègues	3FA1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	41131	3M
Fabrègues	3FA2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	40836	3M
Fabrègues	3FA3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	68417	3M
Fabrègues	3FA4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	82842	3M
Fabrègues	3FA5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	428536	3M
Fabrègues	3FA6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	214236	3M
Fabrègues	3FA7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	111005	3M
Fabrègues	3FA8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	35301	3M
Fabrègues	3FA9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	19377	3M
Fabrègues	3FA10	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	31960	3M
Fabrègues	3FA11	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	6822	3M
Fabrègues	3FA12	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	6210	3M
Grabels	3GR1	Espace nécessaire aux continuités écologiques	207949	3M
Grabels	3GR2	Espace vert et accès liés au Château	512	Cne de Grabels
Grabels	3GR3	Espace nécessaire aux continuités écologiques	140344	3M
Grabels	3GR4	Aménagement de liaisons piétonnes et aire de jeux entre RieuMassel et centre St-Charles	3223	Cne de Grabels

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Grabels	3GR5	Espace vert et jardins en bord du chemin du Rieumassel	12758	Cne de Grabels
Grabels	3GR6	Espace nécessaire aux continuités écologiques	21072	3M
Grabels	3GR7	Espace nécessaire aux continuités écologiques	1606	3M
Grabels	3GR8	Préservation et entretien de l'espace boisé au Nord de La Valsière	36832	Cne de Grabels
Grabels	3GR9	Préservation et entretien de l'espace boisé au Nord de La Valsière	27589	Cne de Grabels
Jacou	3JA1	Extension des boisements communaux (parc et jardin)	2122	Cne de Jacou
Jacou	3JA2	Extension des boisements communaux (parc et jardin)	2808	Cne de Jacou
Jacou	3JA3	Extension des boisements communaux (parc et jardin)	4119	Cne de Jacou
Jacou	3JA4	Extension des boisements communaux (parc et jardin)	1704	Cne de Jacou
Jacou	3JA5	Maîtrise foncières de rives de la Mayre (parcs et jardins)	2248	Cne de Jacou
Juvignac	3JU1	Espace nécessaire aux continuités écologiques	96651	3M
Juvignac	3JU2	Espace nécessaire aux continuités écologiques	3175	3M
Juvignac	3JU3	Espace nécessaire aux continuités écologiques	1681	3M
Juvignac	3JU4	Espace nécessaire aux continuités écologiques	748	3M
Juvignac	3JU5	Parc en entrée de ville, en bordure de l'A750	1872	Cne de Juvignac
Juvignac	3JU6	Espace nécessaire aux continuités écologiques	87868	3M
Juvignac	3JU7	Espace nécessaire aux continuités écologiques	7572	3M
Juvignac	3JU8	Espace nécessaire aux continuités écologiques	41480	3M
Juvignac	3JU9	Espace nécessaire aux continuités écologiques	1919	3M
Juvignac	3JU10	Espace nécessaire aux continuités écologiques	2302	3M
Juvignac	3JU11	Espace nécessaire aux continuités écologiques	508	3M
Juvignac	3JU12	Aménagement du parc	363	Cne de Juvignac
Juvignac	3JU13	Parc du collège	3541	Conseil Départemental de l'Hérault
Lattes	3LA	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	107295	3M
Lattes	3LA1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1040278	3M
Lattes	3LA2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	11585	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Lattes	3LA3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	42970	3M
Lattes	3LA4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	5188	3M
Lattes	3LA5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	20716	3M
Lattes	3LA6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3741	3M
Lattes	3LA7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	23531	3M
Lattes	3LA8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	817818	3M
Lattes	3LA9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	190351	3M
Lattes	3LA10	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	17067	3M
Lattes	3LA11	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	12607	3M
Lattes	3LA12	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	90180	3M
Lattes	3LA13	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	59547	3M
Lattes	3LA14	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	8742	3M
Lavérune	3LE1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	121406	3M
Lavérune	3LE2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	62147	3M
Lavérune	3LE3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1035687	3M
Le Crès	3LS1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	32618	3M
Le Crès	3LS2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	216	3M
Le Crès	3LS3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	169	3M
Le Crès	3LS4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	197	3M
Le Crès	3LS5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1004	3M
Le Crès	3LS6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	316	3M
Le Crès	3LS7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	85	3M
Le Crès	3LS8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	37009	3M
Le Crès	3LS9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3896	3M
Le Crès	3LS10	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	155	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montaud	3MO1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3363	3M
Montaud	3MO2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2517	3M
Montaud	3MO3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2696	3M
Montaud	3MO4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	10682	3M
Montaud	3MO5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3785	3M
Montaud	3MO6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1651	3M
Montaud	3MO7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1114	3M
Montaud	3MO8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1879	3M
Montaud	3MO9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	970	3M
Montaud	3MO10	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1967	3M
Montaud	3MO11	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	10901	3M
Montaud	3MO12	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	5379	3M
Montaud	3MO13	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	8779	3M
Montaud	3MO14	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3269	3M
Montaud	3MO15	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2764	3M
Montaud	3MO16	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	549	3M
Montaud	3MO17	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	13910	3M
Montaud	3MO18	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2550	3M
Montaud	3MO19	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1534	3M
Montaud	3MO20	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3803	3M
Montaud	3MO21	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1182	3M
Montaud	3MO22	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1709	3M
Montaud	3MO23	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	9829	3M
Montaud	3MO24	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1515	3M
Montaud	3MO25	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3179	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montaud	3MO26	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3167	3M
Montaud	3MO27	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	54582	3M
Montaud	3MO28	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	10497	3M
Montaud	3MO29	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1540	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	42721	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	8966	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	7825	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2503	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3013	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	20602	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2414	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1400	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	98799	3M
Montferrier-sur-Lez	3MZ10	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	242123	3M
Montpellier	3MR1	Parc public	505072	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR2	Parc public	35489	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR3	Parc public	2704	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR4	Parc public	329055	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR5	Parc public	1609	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR6	Parc public	230631	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR7	Parc paysager	348	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR8	Parc public	9509	Ville de Montpellier



Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Montpellier	3MR9	Parc public	312	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR10	Parc public	3987	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR11	Parc public	1127	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR12	Parc public	1335	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR13	Parc public	Servitude de localisation : KW100, 134, 155, 156, 158, 159, 160 et 161	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR14	Continuité écologique de 6m de large entre l'avenue des Garrats et le parc du château de la Piscine	Servitude de localisation : KW113	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR15	Continuité écologique de 15m de large le long de l'avenue des Garrats	Servitude de localisation : KW 107 et 113	Ville de Montpellier
Montpellier	3MR16	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	5049	3M
Montpellier	3MR17	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	30436	3M
Montpellier	3MR18	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	14393	3M
Montpellier	3MR19	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	5169	3M
Montpellier	3MR22	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	35149	3M
Montpellier	3MR23	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	46317	3M
Montpellier	3MR24	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	9886	3M
Montpellier	3MR25	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	8372	3M
Montpellier	3MR26	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	43463	3M
Montpellier	3MR27	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3169	3M
Montpellier	3MR28	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	42728	3M
Montpellier	3MR29	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	8035	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM1	Aménagement paysager de l'entrée Nord du village	2124	Cne de Murviel-les-Montpellier

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Murviel-les-Montpellier	3MM2	Aménagement d'espaces verts ouverts au public aux abords du cours d'eau	21406	Cne de Murviel-les-Montpellier
Murviel-les-Montpellier	3MM3	Espace nécessaire aux continuités écologiques	11332	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM4	Espace nécessaire aux continuités écologiques	14076	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM5	Espace nécessaire aux continuités écologiques	4906	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM6	Aménagement d'un espace vert ouvert au public dans le secteur de la Matelle	24202	Cne de Murviel-les-Montpellier
Murviel-les-Montpellier	3MM7	Espace nécessaire aux continuités écologiques	60015	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM8	Espace nécessaire aux continuités écologiques	487	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM9	Espace nécessaire aux continuités écologiques	399	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM10	Espace nécessaire aux continuités écologiques	1417	3M
Murviel-les-Montpellier	3MM11	Espace nécessaire aux continuités écologiques	527	3M
Pérols	3PS1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	69192	3M
Pérols	3PS2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	26621	3M
Pérols	3PS3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	114924	3M
Pérols	3PS4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques et ouvrage hydraulique	86915	3M
Pérols	3PS5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	66192	3M
Pérols	3PS6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	141167	3M
Pignan	3PI1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	268	3M
Pignan	3PI2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	11651	3M
Pignan	3PI3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1144	3M
Pignan	3PI4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	24672	3M
Pignan	3PI5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	12548	3M
Pignan	3PI6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	66570	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Pignan	3PI7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	213717	3M
Pignan	3PI8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	74435	3M
Prades-le-Lez	3PZ1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	10086	3M
Prades-le-Lez	3PZ2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	20705	3M
Prades-le-Lez	3PZ3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	111802	3M
Prades-le-Lez	3PZ4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	23754	3M
Prades-le-Lez	3PZ5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	243810	3M
Prades-le-Lez	3PZ6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	59220	3M
Prades-le-Lez	3PZ7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	333427	3M
Prades-le-Lez	3PZ8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	546	3M
Prades-le-Lez	3PZ9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	213	3M
Prades-le-Lez	3PZ10	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1840	3M
Restinclières	3RE1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	155091	3M
Restinclières	3RE2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	15187	3M
Restinclières	3RE3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	176689	3M
Saint-Brès	3SB1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	175329	3M
Saint-Drézéry	3SD1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	286753	3M
Saint-Drézéry	3SD2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	67252	3M
Saint-Drézéry	3SD3	Création d'un parc - jardin du Trial	2912	Cne de Saint-Drézéry
Saint-Drézéry	3SD4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	15836	3M
Saint-Génies-des-Mourgues	3SGM1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	91300	3M
Saint-Génies-des-Mourgues	3SGM2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	4964	3M
Saint-Génies-des-Mourgues	3SGM3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	333794	3M
Saint-Génies-des-Mourgues	3SGM4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	21389	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Saint-Génies-des-Mourgues	3SGM5	Création d'un parc public	1292	Cne de Saint-Genies-des-Mourgues
Saint-Georges-d'Orques	3SGO1	Aménagement d'un parc paysager	9668	Cne de St-Georges-d'Orques
Saint-Georges-d'Orques	3SGO2	Espace nécessaire aux continuités écologiques	7509	3M
Saint-Georges-d'Orques	3SGO3	Espace nécessaire aux continuités écologiques	3030	3M
Saint-Georges-d'Orques	3SGO4	Espace nécessaire aux continuités écologiques	2137	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	44406	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1178	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	62251	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	10810	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	278332	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	82778	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	138893	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	84497	3M
Saint-Jean-de-Vedas	3SJ9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	12284	3M
Saussan	3SA1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	38411	3M
Saussan	3SA2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	475705	3M
Saussan	3SA3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	61095	3M
Saussan	3SA4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	21903	3M
Saussan	3SA5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	18013	3M
Sussargues	3SU1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	98810	3M
Sussargues	3SU2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	247104	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Sussargues	3SU3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	7497	3M
Sussargues	3SU4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	11181	3M
Vendargues	3VE1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	17533	3M
Vendargues	3VE2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	6614	3M
Vendargues	3VE3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	6890	3M
Vendargues	3VE4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	5086	3M
Vendargues	3VE5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	22539	3M
Vendargues	3VE6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	57119	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM1	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	89333	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM2	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3170	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM3	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	29318	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM4	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	6423	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM5	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	15138	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM6	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	2437	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM7	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	191095	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM8	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	15032	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM9	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3883	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM10	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	4420	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM11	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	149899	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM12	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	26110	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM13	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	81177	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM14	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	59349	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM15	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	147756	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM16	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	163910	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM17	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	121930	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM18	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	225848	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM19	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	3968	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM20	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	74960	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM21	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	45230	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM22	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	159400	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM23	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	20658	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM24	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	4302	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM25	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	30727	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM26	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	37361	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM27	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	255000	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM28	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	5893	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM29	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	62097	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM30	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	24142	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM31	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	20289	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM32	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	1081793	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM33	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	587196	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM34	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	20522	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM35	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	447101	3M

Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)	Bénéficiaire
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM36	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	46639	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM37	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	577885	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM38	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	164037	3M
Villeneuve-lès-Maguelone	3VLM39	Espaces nécessaires aux continuités écologiques	362563	3M

PROJET

**TITRE IV : Emplacements  
réservés aux programmes de  
logements**

PROJET



Commune	Dénomination	Destination	Emprise (m <sup>2</sup> par défaut)
Fabrègues	4FA1	100% LLS	1 322
Saint-Drézéry	4SD1	3 LLS	764
Saint-Georges- d'Orques	4SGO1	Maison des anciens - Entre 8 et 10 logts sociaux. 100% LLS	723

PROJET