

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION URBAINE

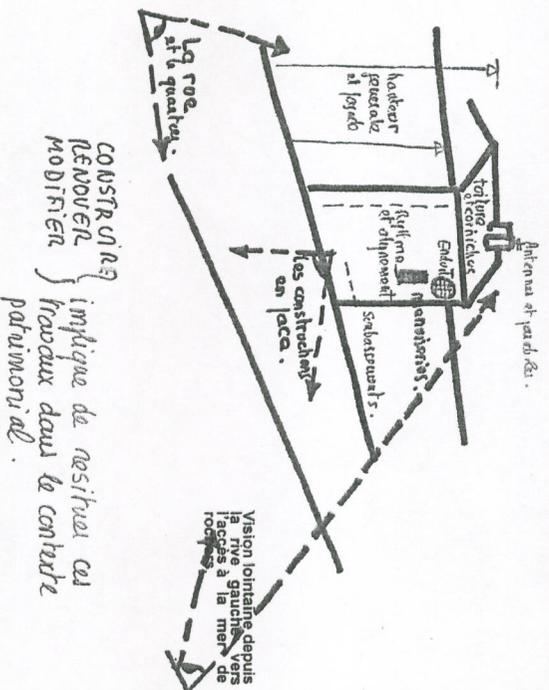
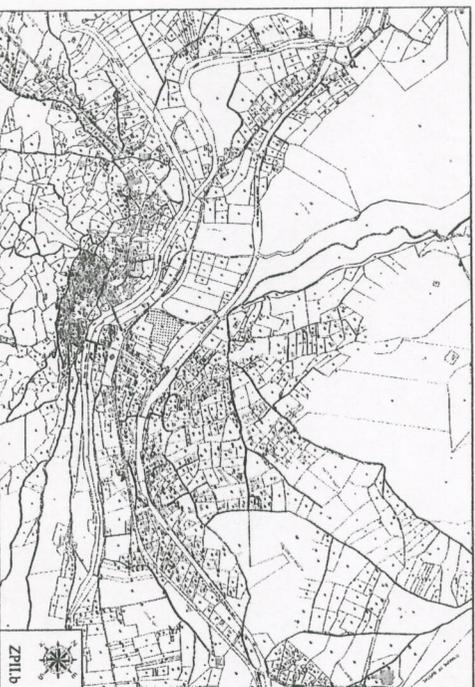
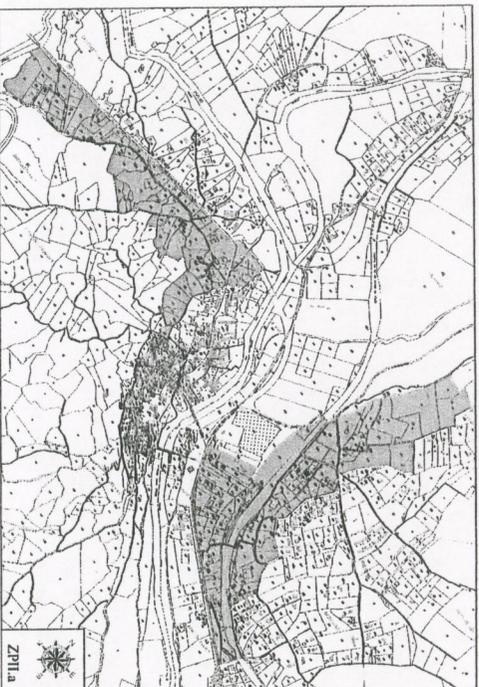
ZPII

GENERALITES

Caractère général de la zone et objectifs :

Le secteur ZPII concerne les terrains construits ou à construire liés à un enjeu patrimonial défini dans le paragraphe correspondant. Dans le cadre de cette zone est distingué un sous zonage appelé ZPIIa concernant la partie la plus directement visible depuis le centre-ville.

Les secteurs ZPII sont des zones d'habitat plus ou moins récentes. Il convient d'y respecter les règles classiques édictées dans le PLU et concernant en particulier l'isolation acoustique, la prise en compte des risques d'inondations et d'éboulements...



ZONE D'EXTENSION URBAINE

ZPII
1 et 2

1 - IMPLANTATION ET ORGANISATION DU BATI SUR LA PARCELLE

ORIENTATION

Pour tout projet la préservation des enjeux paysagers doit être une préoccupation permanente. Il est indispensable que les futurs projets ne rentrent en aucune façon en « concurrence » avec le centre-ville. La rive gauche du Vidourle doit, en particulier, rester peu dense et les constructions dominées par la présence de végétaux.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Préserver les cônes de vues mis en évidence dans l'étude (particulièrement en ZPIIa).

Préserver la crête (limite ZPIIa) et les abords de la route.

Implanter le bâti en limite de voirie quand il est situé aux abords de la zone urbanisée ancienne, et que le P.L.U le permet.

Dans la ZPIIa, le bâti, si la configuration de la parcelle le permet, devra être situé à 30m maximum du bord de la voie publique.

2 - VOLUMETRIE GENERALE

ORIENTATION

S'inspirer des volumétries simples qui soulignent le relief et la direction des voiries, les courbes de niveau (en se mettant, parallèle ou perpendiculaire à celle-ci).

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

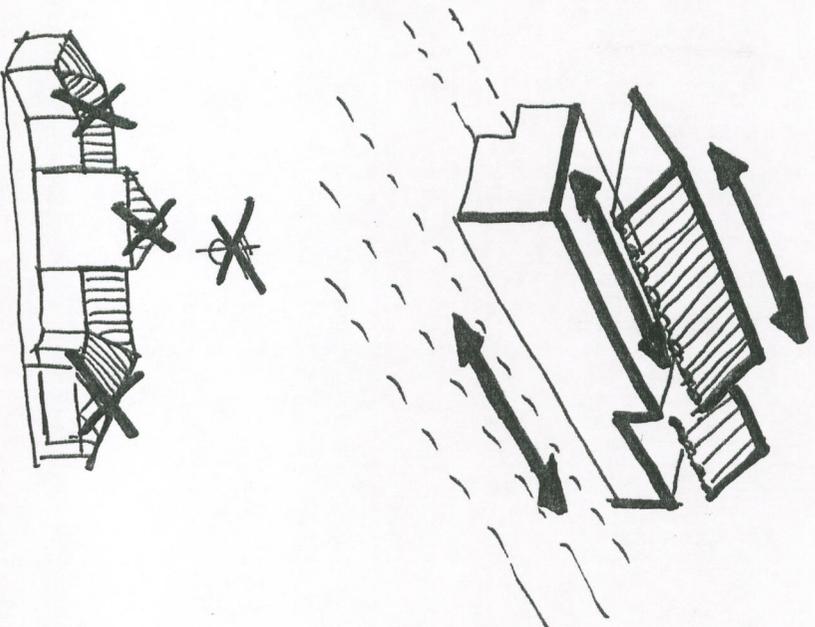
PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Privilegier les volumes parallèles aux voies et parallèles ou perpendiculaires selon le cas aux courbes de niveaux.

Créer des volumes simples.

Recommandations

Eviter les tours, les multiples directions, les décrochés inutiles, ... Un bâtiment, même récent doit garder des volumes simples.

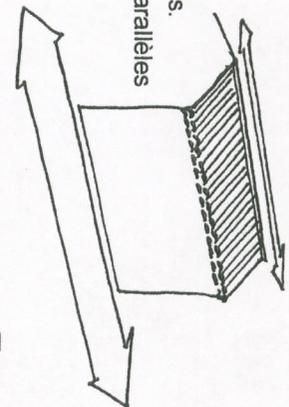


ZONE D'EXTENSION URBAINE

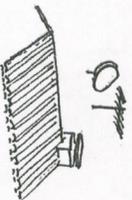
ZPII

3 et 4

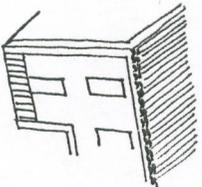
- * Des volumes simples.
- * Avec des façades parallèles à la rue.



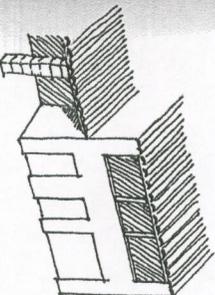
- * Eviter parabole et antennes en toiture.
- * Souches maçonnées simples enduites et de dimensions supérieures à 40x40cm.
- * Préférer les tuiles rondes aux romanes et les teintes vieilles.



- * Enduits froissés fins ou grattés. Jamais écrasés.
- * Une seule couleur, sauf pour les chaînages encadrements et soubassements.



- * Intégrer les terrasses couvertes au principe de façade.
- * Garder des volumes et des couvertures simples avec un seul sens de faîtage.



3 - COUVERTURES

ORIENTATION

Les couvertures sont importantes par leur direction, leur simplicité, leur lisibilité et leur couleur.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Orienter le faîtage des toitures en suivant les voies et courbes de niveau (voir implantation).

Limiter les hauteurs du bâti.

Recommandations

Pour les parcelles les plus hautes de la ZPIIa, l'altitude la plus haute du bâti devra être inférieure à l'altitude de la limite (ZPIIa) augmentée de 3m.

Eviter les toitures présentant trop de pans différents et de multiples directions.

Recommandations

Les toitures à quatre pentes de petites dimensions, les appentis, les pans coupés, ... tout ce qui complice une toiture est à éviter.

En cas de toiture tuiles, couvrir de tuiles rondes traditionnelles de récupération ou de teinte vieillie (En ZPIIa les tuiles romanes sont interdites).

Interdire les antennes et autres paraboles sur les toitures (ZPIIa).

Recommandations

Disposer ces éléments en combles ou dans le jardin.

Crépir les souches de cheminées et ventilation au mortier de chaux et sables avec couronnement bâti.

4 - PERCEMENTS ET ELEVATIONS

ORIENTATION

Dans ces quartiers, le but n'est pas de prolonger une architecture traditionnelle, mais d'éviter un bâti sans caractère ou entrant en opposition avec les caractéristiques des constructions patrimoniales.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION URBAINE

ZPII

4 suite et 5

4 - PERCEMENTS ET ELEVATIONS suite

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Privilégier toujours les façades de type maçonnerie aux façades trop transparentes et réfléchissantes.

Privilégier les percements aux proportions « volontaires » (proportion 1 à 1,6 dans un sens ou dans l'autre) et aux rythmes réguliers (ZPIIa).

Simplifier les rythmes des façades (ZPIIa).

Eviter les écarts de hauteur trop importants dans le bâti (ZPIIa).

5 - PAREMENTS

ORIENTATION

Il serait souhaitable que les vues lointaines ne soient pas focalisées par des enduits trop blancs ou trop colorés. Les conseils donnés pour la ZPI restent valables au niveau des couleurs (attention les enduits traditionnels ne peuvent être utilisés sur les constructions en agglomérés de ciment). Les finitions grattées et surtout frottées fin seront toujours préférées.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

En ZPIIa :

Réaliser des enduits de façade en finition frottée fin ou grattée.

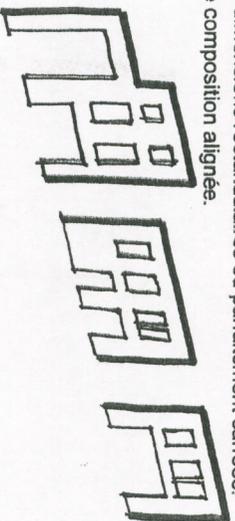
Sur toutes les ZPII :

Utiliser des teintes se rapprochant des couleurs de la terre en évitant toujours les enduits trop clairs.

Sur toutes les ZPII :

Eviter les façades de plusieurs couleurs sur un même volume (exception faite des encadrements et chaînes d'angles).

- * Un parti de percements.
- * Des dimensions rectangulaires ou parfaitement carrées.
- * Une composition alignée.



ZONE D'EXTENSION URBAINE

ZP11
6 à 8

6 - MENUISERIES EXTERIEURES

ORIENTATION

Peu de remarques à ce niveau, en tentant de rester discret et de ne pas, comme pour les enduits, focaliser l'attention.

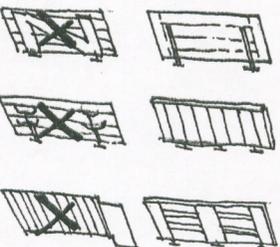
RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

En ZP11 :

Exclure la couleur blanche dans les menuiseries, quelle que soit leur nature. Eviter les menuiseries battantes en PVC (volets, portes, ...).



- * En cas de volets bois :
 - Finition peinte.
 - Lames verticales ou doublées, ou, à la rigueur en panneaux.
 - Z à éviter.
 - Peintures complexes à éviter.
- * En cas de volets roulants, éviter les coffres apparents.

7 - SERRURERIES ET FERRONNERIES

Pas de remarque.

8 - COMMERCES

ORIENTATION

Ces zones proches du centre sont parfois utilisées pour implanter des commerces ayant besoin d'une publicité « agressive ». Il faut, là aussi, éviter que l'attention soit focalisée par ces bâtiments au détriment des valeurs patrimoniales.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Proscrire les couleurs blanches tant en façade qu'en menuiserie, visibles de l'extérieur.

Eviter les tentes, stores et autres « décors » aux formes compliquées et trop « présentes ». Préférer des formes simples et des couleurs unies (couleur blanche interdite).

Exclure toute illumination trop forte et intermittente.

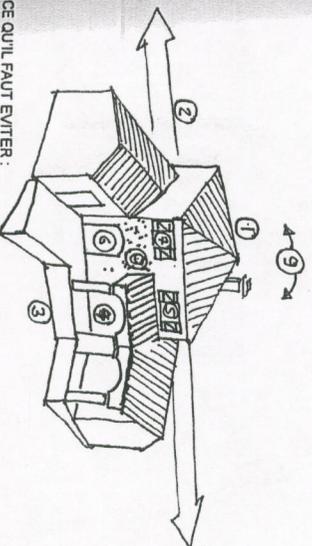
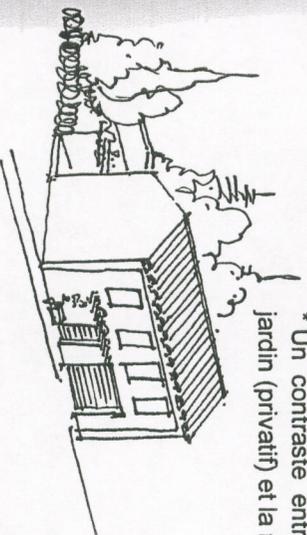
Interdire les enseignes en toiture et les drapeaux de plus de 0.80x1m50.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION URBAINE

ZPII
9 et 10

- * Des façades différentes mais traitées avec un même soin.
- * Un contraste entre le côté jardin (privatif) et la rue.



CE QUI IL FAUT EVITER :

- 1) Un parti complexe avec trop de toitures et de multiples faîtages aux directions contradictoires.
 - 2) Pas de composition par rapport à la rue.
 - 3) Pas d'adaptation au terrain.
 - 4) Des "arcades" anachroniques et des terrasses couvertes sans loggia.
 - 5) Des dimensions d'ouvertures proches du carré sans en être.
 - 6) Un mélange de type d'ouverture (linceaux droits, arc brisé, arc, anse de panier, ...).
 - 7) Volets bois vernis et avec un Z.
 - 8) Enduits écaillés de couleur claire.
- EN RESUME : 9) tout ce qui "complique" inutilement l'art de bâtir.

9 - ESPACES NON BATIS PRIVES

ORIENTATION

Ici tout est une question d'ambiance et il n'y a pas de recommandation particulière sauf au niveau des clôtures.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Suivant le cas particulier de la parcelle concernée, on devra :

Proposer un « parti » de clôture par ensemble bâti (une rue, un quartier, une place, ...).

Bâtir un mur de clôture sur une hauteur de 1.80m environ, couronné de tuiles de récupération scellées au mortier de chaux ou de pierres posées en demi-cercle ou en bâtière et soigneusement rejointoyées au mortier de chaux naturelle.

Clôturer le terrain à l'aide d'une haie vive d'essence locale (lauriers roses ou lauriers thym, cyprès, genêts, noisetiers, lilas, ...).

Noyer tout grillage dans la végétation.

Planter des arbres de haute tige, d'essence traditionnelle (pins divers, cèdres, érables, micocouliers, platanes, chênes verts, arbusiers, cyprès, ...).

En ZPIIa, mettre en œuvre un revêtement intérieur de piscine de teinte verte, ocre ou grise.

10 - ESPACES NON BATIS PUBLICS

ORIENTATION

La plantation des espaces publics doit permettre d'augmenter le caractère végétal de ces zones.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Utiliser les espaces non bâtis comme support à la conception d'une trame végétale tout en préservant certaines vues.

Créer des espaces communs végétalisés et offrant des vues vers la ville.

CHAPITRE C : REGLES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR ZONE

ZONE D'EXTENSION URBAINE

ZPII

11

11 - PROBLEMES PARTICULIERS

ORIENTATION

Comme dans tous les chapitres précédents, il faut tenter d'éviter les éléments trop « focalisant » qui détourneraient l'attention des valeurs patrimoniales.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Toute intervention, aussi légère soit-elle, nécessite le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation comportant les éléments nécessaires à son instruction. Ces éléments sont exposés au chapitre B.

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Interdire les mats et pylônes hors d'échelle par rapport au bâti et à la végétation.

Eviter les antennes et paraboles en toiture (ZP11a).

Eviter les surfaces réfléchissantes de plus de 10m² fixées au bâtiment (pour les panneaux solaires préférer une position au sol liée à la végétation plutôt que sur le bâtiment sauf si toute l'architecture de la maison répond à cette volonté).